



CLSPR n°2_ 02/04/2024

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE PORNIC



Ordre du jour

- Présentation de l'équipe chargée d'études pour la réalisation du volet réglementaire du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) : Méthodologie et calendrier
- Retour sur les recherches du groupe de travail (Avancement du complément de diagnostic autour de la ville haute et du port)
- Les premiers grands enjeux réglementaires
- Calendrier : dates des prochaines CLSPR



Equipe chargée du PAVP

Présentation, méthodologie, calendrier



L'équipe

Anne Boissay
Architecte du patrimoine



Giovanna Marinoni
INDIGO paysagiste



Marion Sintès
PLANEN Juriste



Céline Dernoncourt
CEDEGIS Sigiste

Phase 1

Rapport de présentation

- Intégration du **travail réalisé en interne** par le Service Patrimoine de la ville (Retour sur le Diagnostic).
- **Complément du diagnostic du SPR**, réalisé lors de la création du Site Patrimonial Remarquable. **Grands enjeux du PVAP.**
- **Mise à jour de l'inventaire** (légende officielle).
- Retour sur le **terrain** de manière ponctuelle et ciblée.
- Rédaction du **dossier de demande d'examen au cas par cas**, destiné à l'autorité environnementale.





Monument historique



Bât remarquable



Bâlements remarquables



Bât traditionnel de qualité



Bât traditionnel d'accompagnement



Bât balnéaire de qualité



Bât balnéaire d'accompagnement



Murs et clôtures



Arbres remarquables



Alignements d'arbres



Bât moderne de qualité



Bât moderne d'accompagnement



Bât de faible intérêt



Bâlements



Cônes de vue



Phase 1

Mise à jour de la légende de l'inventaire patrimonial

Légende SPR Pornic Actuelle

	Monuments historiques
	Bâti remarquable
	Bâti traditionnel de qualité
	Bâti traditionnel d'accompagnement
	Bâti balnéaire de qualité
	Bâti balnéaire d'accompagnement
	Bâti moderne de qualité
	Bâti moderne d'accompagnement
	Bâti de faible intérêt patrimonial
	Petit élément de patrimoine
	Mur et clôture
	Arbre remarquable
	Alignement d'arbre
	Boisement (couvert végétal)
	Cône de vue

Légende officielle SPR

fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018

	Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades ¹ , toiture, etc.)
	Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
	Élément extérieur particulier ² (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)
	Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
	Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)
	Espace boisé classé ³
	Preu ou jardin de pleine terre
	Espace libre à dominante végétale
	Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble
	Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.)
	Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale (pavés, culades, etc.)
	Cours d'eau ou étendue aquatique
	Point d'eau ou source
	Passage d'air souterrain
	Immeuble bâti ou non bâti à requalifier ⁴
	Espace vert à créer ou à requalifier ⁵
	Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier ⁶
	Emplacements réservés
	Limite imposée d'implantation de construction
	Limite maximale d'implantation de construction
	Hauteur imposée de façade ¹¹
	Hauteur maximale de façade
	Hauteur maximale de faîtage ou de construction
	Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur ¹²
	Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

- Monuments historiques
- Bâti remarquable
- Bâti traditionnel de qualité
- Bâti traditionnel d'accompagnement
- Bâti balnéaire de qualité
- Bâti balnéaire d'accompagnement
- Bâti moderne de qualité
- Bâti moderne d'accompagnement
- Bâti de faible intérêt patrimonial
- Petit élément de patrimoine
- Mur et clôture
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbre
- Boisement (couvert végétal)
- Cône de vue



Extrait de l'inventaire sur le centre ancien



Extrait de l'inventaire sur Gourmelon

- Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture, etc.)
- Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
- Élément extérieur particulier* (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)
- Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- Séquence naturelle (front rochers, falaise, etc.)
- Espace bois classé*
- Parc ou jardin de pleine terre
- Espace libre à dominante végétale
- Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble
- Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.)
- Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale (pavés, calades, etc.)
- Cours d'eau ou étendue aquatique
- Point d'eau ou source
- Passage d'eau souterrain
- Immeuble bâti ou non bâti à restaurer*
- Espace vert à créer ou à restaurer*
- Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à restaurer*
- Équipements réversibles
- Limite imposée d'implantation de construction
- Limite maximale d'implantation de construction
- Hauteur imposée de façade*
- Hauteur maximale de façade
- Hauteur maximale de toiture ou de construction
- Pont de crue, perspective à préserver ou à mettre en valeur**
- Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer



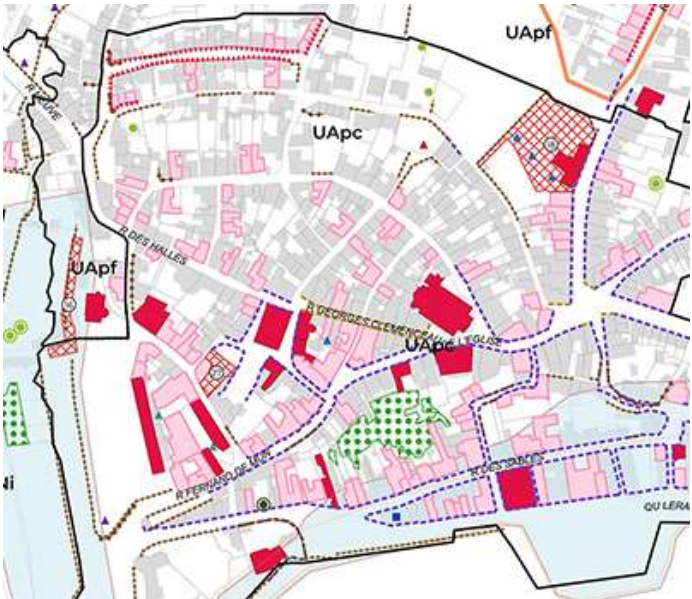
[illegible]

Etude préalable SPR		PLU		SPR	
	Monument Historique		Monument Historique		Monument Historique
	Bâti remarquable		Edifice remarquable	 	Immeuble bâti...protégé (éventuellement "à requalifier")
  	Bâti tradi, balnéaire et moderne de qualité		Patrimoine urbain et/ou balnéaire		
  	Bâti tradi, balnéaire et moderne d'accompagnement			 	Immeuble bâti...protégé (éventuellement "à requalifier")
			Séquence urbaine rem		Séquence... Urbaine
					Immeuble bâti...à requalifier
	Petit élément de patrimoine		Elément isolé		Elément extérieur...
	Mur et clôture		Mur / muret / clôture		Mur de soutènement...
	Arbre remarquable	 	Arbres significatif, patrimonial, remarquable		Arbre remarquable...
	Alignement d'arbres		Haies, alignement d'arbres		Séquence...VG
			Roche affleurante		Séquence naturelle
	Cône de vue				Point de vue...
	Boisement		Espace boisé classé		Espace boisé classé
			Boisement, cœur d'îlot...		Parc ou jardin de pleine terre (intérêt historique, espace composé, jardin entretenu)
			Frange littorale		Espace libre à dominante VG (intérêt public, espace naturel accessible et/ou visible depuis l'espace public)
					Espace vert à requalifier... (espace public à vocation de renaturation)
					Place, cour, espace public... (espace public à maintenir et valoriser)
					Place, cour...à requalifier (espace public stratégique, entrée et découverte du site, support de signalétique etc)
			Mare		Cours d'eau ou étendue aqua
					Passage d'eau souterrain
					Passage ou liaison piétonne

★
★
★

Etude préalable SPR		PLU		SPR	
	Monument Historique		Monument Historique		Monument Historique
	Bâti remarquable		Edifice remarquable	 	Immeuble bâti .. protégé (éventuellement "à requalifier")
  	Bâti tradi, balnéaire et moderne de qualité		Patrimoine urbain et/ou balnéaire		
  	Bâti tradi, balnéaire et moderne d'accompagnement			 	Immeuble bâti .. protégé (éventuellement "à requalifier")
			Séquence urbaine rem		Séquence... Urbaine
					Immeuble bâti.. à requalifier

Ou « non repéré »



★

★

★

Etude préalable SPR		PLU		SPR	
	Petit élément de patrimoine		Elément isolé		Elément extérieur...
	Mur et clôture		Mur / muret / clôture		Mur de soutènement...
	Arbre remarquable		Arbres significatif, patrimonial, remarquable		Arbre remarquable...
	Alignement d'arbres		Haies, alignement d'arbres		Séquence...VG
			Roche affleurante		Séquence naturelle
	Cône de vue				Point de vue...



Etude préalable SPR		PLU		SPR	
	Boisement		Espace boisé classé		Espace boisé classé
			Boisement, cœur d'îlot...		Parc ou jardin de pleine terre (intérêt historique, espace composé, jardin entretenu)
			Frange littorale		Espace libre à dominante VG (intérêt public, espace naturel accessible et/ou visible depuis l'espace public)
					Espace vert à requalifier... (espace public à vocation de renaturation)
					Place, cour, espace public... (espace public à maintenir et valoriser)
					Place, cour.. à requalifier (espace public stratégique, entrée et découverte du site, support de signalétique etc)
			Mare		Cours d'eau ou étendue aqua
					Passage d'eau souterrain
					Passage ou liaison piétonne



Compatibilité SPR / PLU

Sortir les éléments graphiques identifiés dans le PLU pour éviter les doublons et les problèmes à l'instruction.

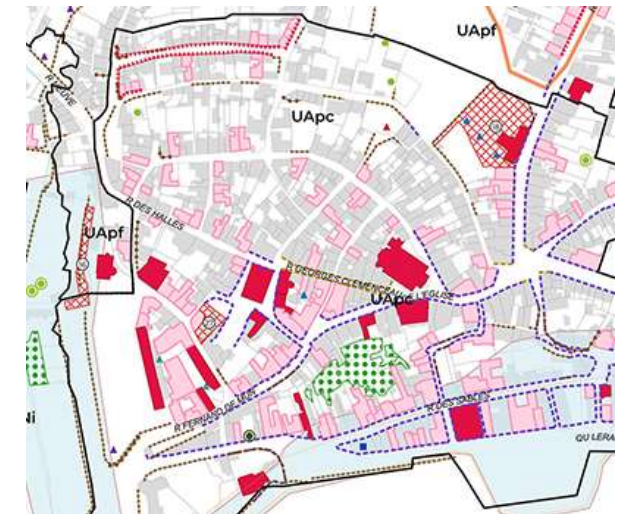
Mise en compatibilité du PLU

« Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU »

Avec pour justificatif l'intérêt général : préservation du patrimoine.

- Lister les éléments modifiés
- Document graphique avant/après (zonage, inventaire)
- Règlement écrit : éléments éventuellement supprimés

Suivie d'une enquête publique + délai administratif :
procédure de 6 à 8 mois



Inventaire en cours de complément...



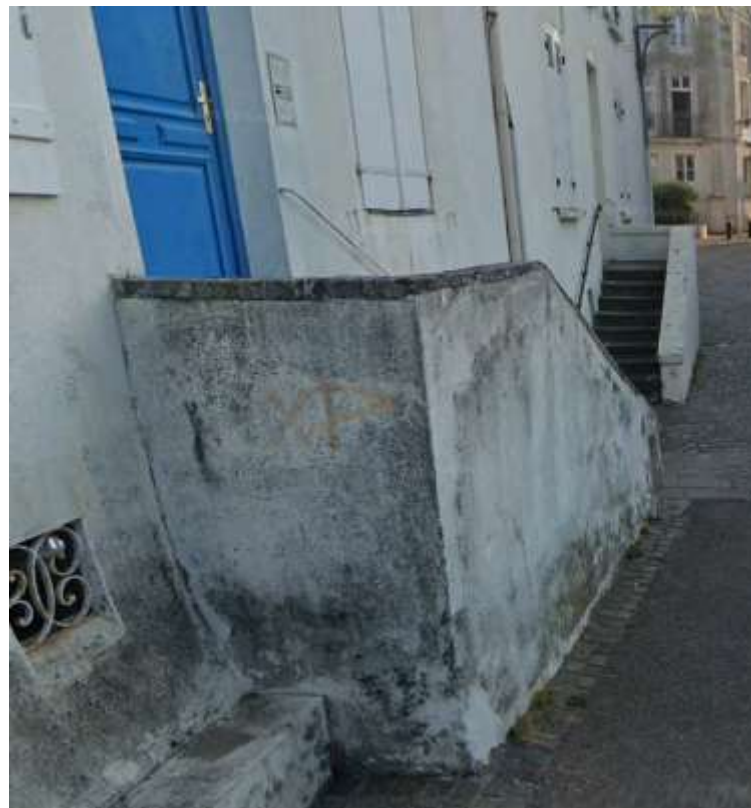


-  Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades¹, toiture, etc.)
-  Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
-  Élément extérieur particulier² (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)
-  Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
-  Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)
-  Espace boisé classé³
-  Parc ou jardin de pleine terre
-  Espace libre à dominante végétale
-  Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble
-  Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.)
-  Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale (pavés, calades, etc.)
-  Cours d'eau ou étendue aquatique
-  Point d'eau ou source
-  Passage d'eau souterrain
-  Immeuble bâti ou non bâti à requalifier⁴
-  Espace vert à créer ou à requalifier⁵
-  Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier
-  Emplacements réservés
-  Limite imposée d'implantation de construction
-  Limite maximale d'implantation de construction
-  Hauteur imposée de façade¹¹
-  Hauteur maximale de façade
-  Hauteur maximale de faîtière ou de construction
-  Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur¹²
-  Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

Identifier de nouveaux immeubles, éléments...



Immeuble protégé

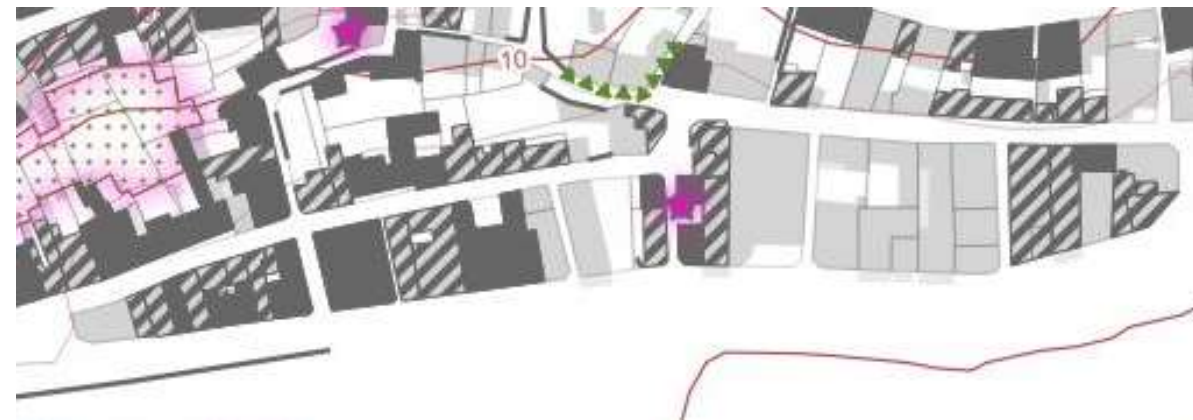


Elément extérieur...



Cour à requalifier

Cours traversantes du Port et autres cours

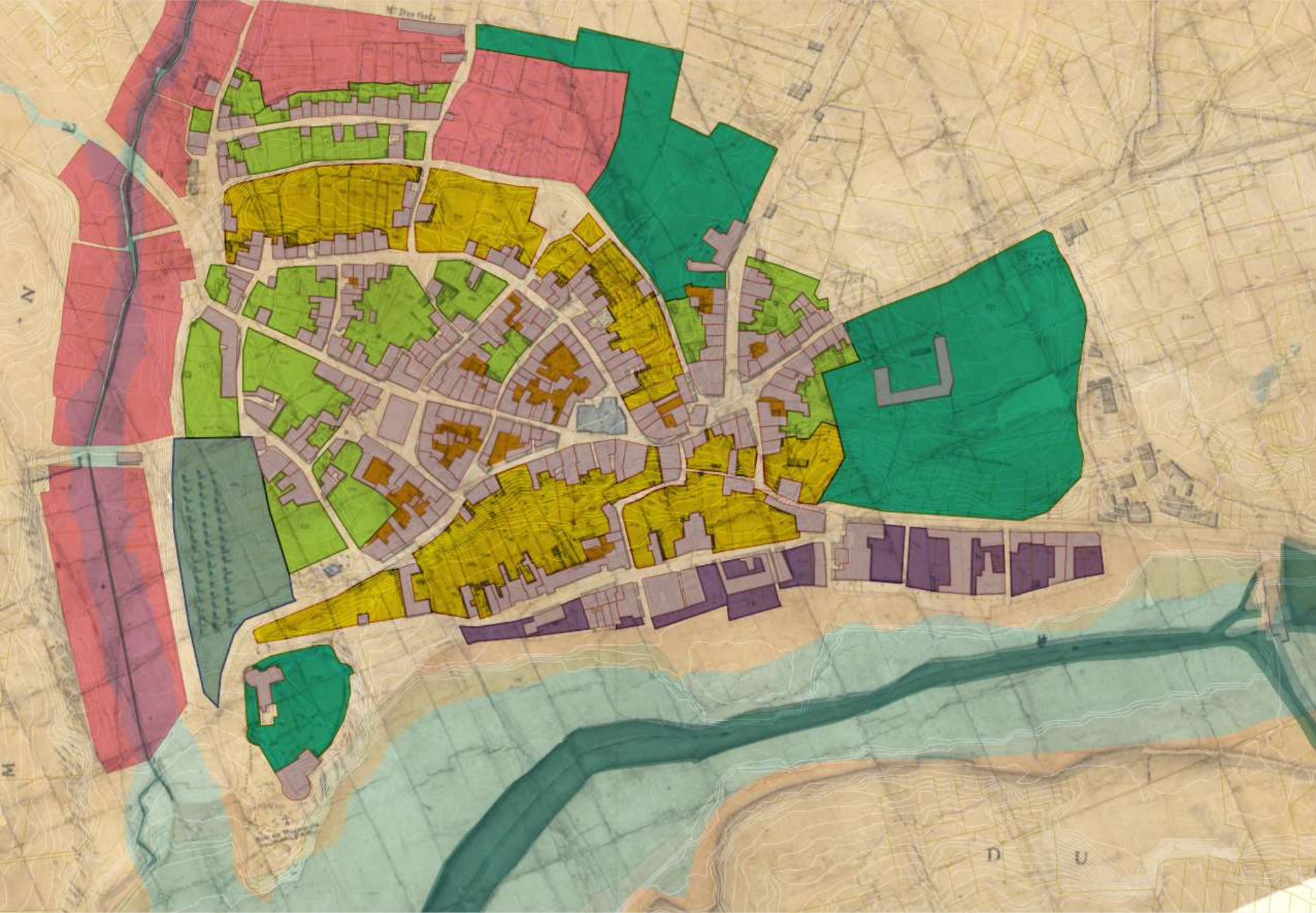


-  Cours de ville
-  Cours portuaires
-  Cours d'usages
-  Cours actuelles



Parc ou jardin de pleine terre





-  **Jardins
« suspendus »**
-  **Jardins clos**
-  **Jardins
nourriciers**
-  **Grands
Domaines**
- Cours**
-  **Cours urbaines**
-  **Cours
portuaires**



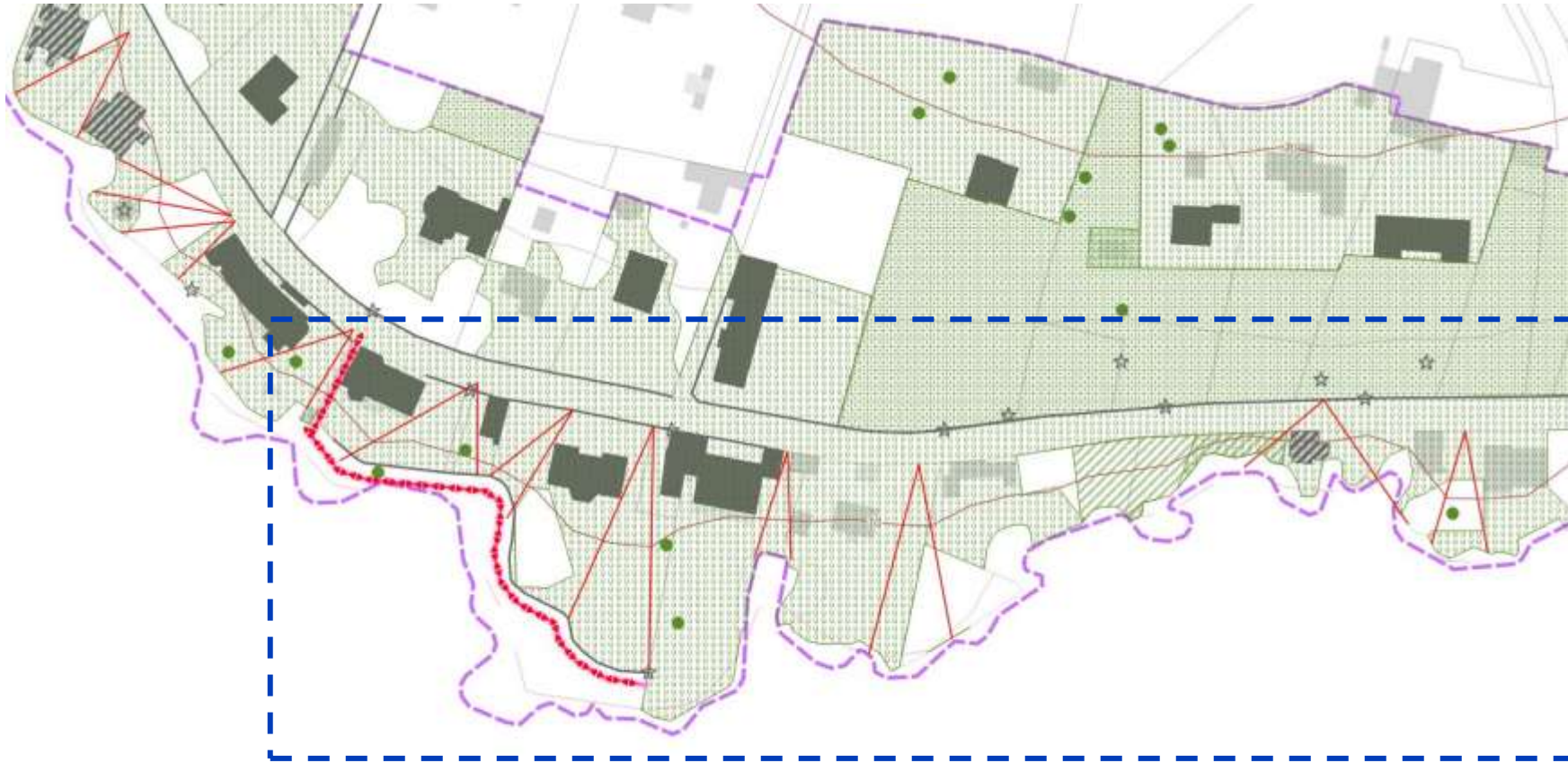
Espace public à dominante minérale



Espace public à requalifier



Sentier côtier identifié en « passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer », y compris secteurs à reconquérir



Identifier les vues et/ou les jardins et espaces



Identifier uniquement
les vues emblématiques
(parcours touristiques)





Phase 2

Travail réglementaire

- Le règlement écrit

Règles relatives à la qualité architecturale des constructions neuves

Règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains

Règles particulières concernant le traitement des commerces...

- Le règlement graphique

Mise à jour de l'inventaire (démarré en phase 1)

- Médiation / Concertation

Les premiers retours d'expériences du PLU pourront nourrir les discussions en COTECH et/ou COPIL (CLSPR), et permettre d'affiner l'inventaire et les règles mises en place.

Le cas échéant, la mise en compatibilité du PLU pourra être envisagée en fin d'étude, afin de ne pas générer d'incohérence réglementaire (option phase 3).

La charte des quais pourra faire l'objet d'une actualisation au regard du règlement du PVAP (option phase 2).

Planning général

	Janv. 2024	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Janv. 2025	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin
Réunion de cadrage en CLSPR	22/1																	
PHASE 1 : rapport de présentation																		
Prise en compte du diagnostic et des compléments apportés par les services de la Ville																		
Rédaction d'une synthèse du rapport de présentation du PVAP, sur la base du rapport de diagnostic																		
Rédaction du dossier de demande au cas par cas																		
Réunion de travail avec les services de la ville (+ échanges téléphoniques et visio)		28/2	11/3															
Réunion de validation avec le Copil				25/3														
Réunion de présentation en CLSPR				2/4														
Réalisation d'une évaluation environnementale																		
PHASE 2 : travail réglementaire et médiation /concertation																		
Rédaction du règlement écrit																		
Réalisation du règlement graphique																		
Réunions de travail avec le Copil (+ échanges téléphoniques et visio)					27/5	24/6												
Ateliers concertation?																		
Réunion de validation en CLSPR						24/6												
Délibération / arrêt CM																		
Réunion de validation avec le Copil									24/9									
Réunion de présentation en CLSPR										22/10								
Réalisation d'une maquette d'exposition																		
Réunion publique																		
Actualisation de la charte des voies																		
PHASE 3 : procédure et phase d'approbation																		
Avis des PPA																		
Présentation du dossier en CRPA												12/12						
Constitution du dossier d'enquête publique																		
Enquête publique																		
Rapport du commissaire enquêteur																		
Réunion en CLSPR																		
Réponse au mémoire du commissaire enquêteur																		
Production du dossier final																		
Mise en compatibilité du PLU																		
Délibération / approbation en CM																		

	Janv. 2024	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.
Réunion de cadrage en CLSPR	22/1						
PHASE 1 : rapport de présentation							
Prise en compte du diagnostic et des compléments apportés par les services de la Ville							
Rédaction d'une synthèse du rapport de présentation du PVAP, sur la base du rapport de diagnostic							
Rédaction du dossier de demande au cas par cas							
Réunion de travail avec les services de la ville (+ échanges téléphone et visio)		28/2	11/3				
Réunion de validation avec le Copil				25/3			
Réunion de présentation en CLSPR				2/4			
Réalisation d'une évaluation environnementale							

Février – avril 2024 :

- Complément du diagnostic du SPR + enjeux
- Terrain
- Dossier de demande d'examen au cas par cas

11 mars: réunion de travail avec services de la ville :

- Intégration du complément d'inventaire
- Réflexion sur le règlement graphique (adaptation à la légende officielle)

25 mars et 2 avril : réunion de validation en Copil, puis CLSPR :

- Inventaire et adaptation à la légende officielle
- Enjeux du PVAP

	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
PHASE 2 : travail réglementaire et médiation /concertation								
Rédaction du règlement écrit								
Réalisation du règlement graphique								
Réunions de travail avec le Copil (+ échanges téléphone et visio)	27/5	24/6						
Ateliers concertation?								
Réunion de validation en CLSPR		24/6						
Délibération / arrêt CM			?					
Réunion de validation avec le Copil					24/9			
Réunion de présentation en CLSPR						22/10		
Réalisation d'une maquette d'exposition								
Réunion publique								
Actualisation de la charte des quais								

Mai – juillet 2024 :

- Règlement écrit
- Ajustements règlement graphique

27 mai 2024 : réunion en Copil :

- Règles relatives à la conservation du patrimoine bâti
- Règles relatives à la conservation des espaces naturels et urbains
- Avantages/inconvénients des différents outils réglementaires

24 juin 2024 : réunion en Copil :

- Règles relatives aux constructions neuves (architecture contemporaine)
- Règles relatives aux commerces
- Avantages/inconvénients des différents outils réglementaires
- Ateliers à mettre en place pour septembre 2024

24 juin 2024 : réunion de validation en CLSPR :

- Validation des solutions retenues
- Validation du règlement écrit et graphique

24 septembre 2024 : réunion en Copil :

- Validation du règlement

22 octobre 2024 : réunion de validation CLSPR :

- Arrêt du projet

	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Janv. 2025	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin
PHASE 3 : procédure et phase d'approbation										
Avis des PPA										
Présentation du dossier en CRPA				12/12						
Constitution du dossier d'enquête publique										
Enquête publique										
Rapport du commissaire enquêteur										
Réunion en CLSPR										
Réponse au mémoire du commissaire enquêteur										
Production du dossier final										
Mise en compatibilité du PLU										
Délibération / approbation en CM										

Septembre 2024 – juin 2025 :
 - Phase administrative

12 Décembre 2024 : Présentation du dossier en CRPA (Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture)

 Mars 2025 : réunion en CLSPR :
 Etude des différents retours (CRPA, PPA, enquête publique) et réponses à donner.



La ville haute & le port

Avancement du complément de diagnostic



[1] ÉTAT DE
LA CONNAISSANCE
ARCHÉOLOGIQUE

[2] ÉPOQUE MÉDIÉVALE
& POST-MÉDIÉVALE

[3] ÉPOQUE
ANCIEN RÉGIME

[4] ÉPOQUE
ROMANTIQUE

[5] ÉPOQUE
ÉCLECTIQUE

[6] ÉPOQUE
MODERNE

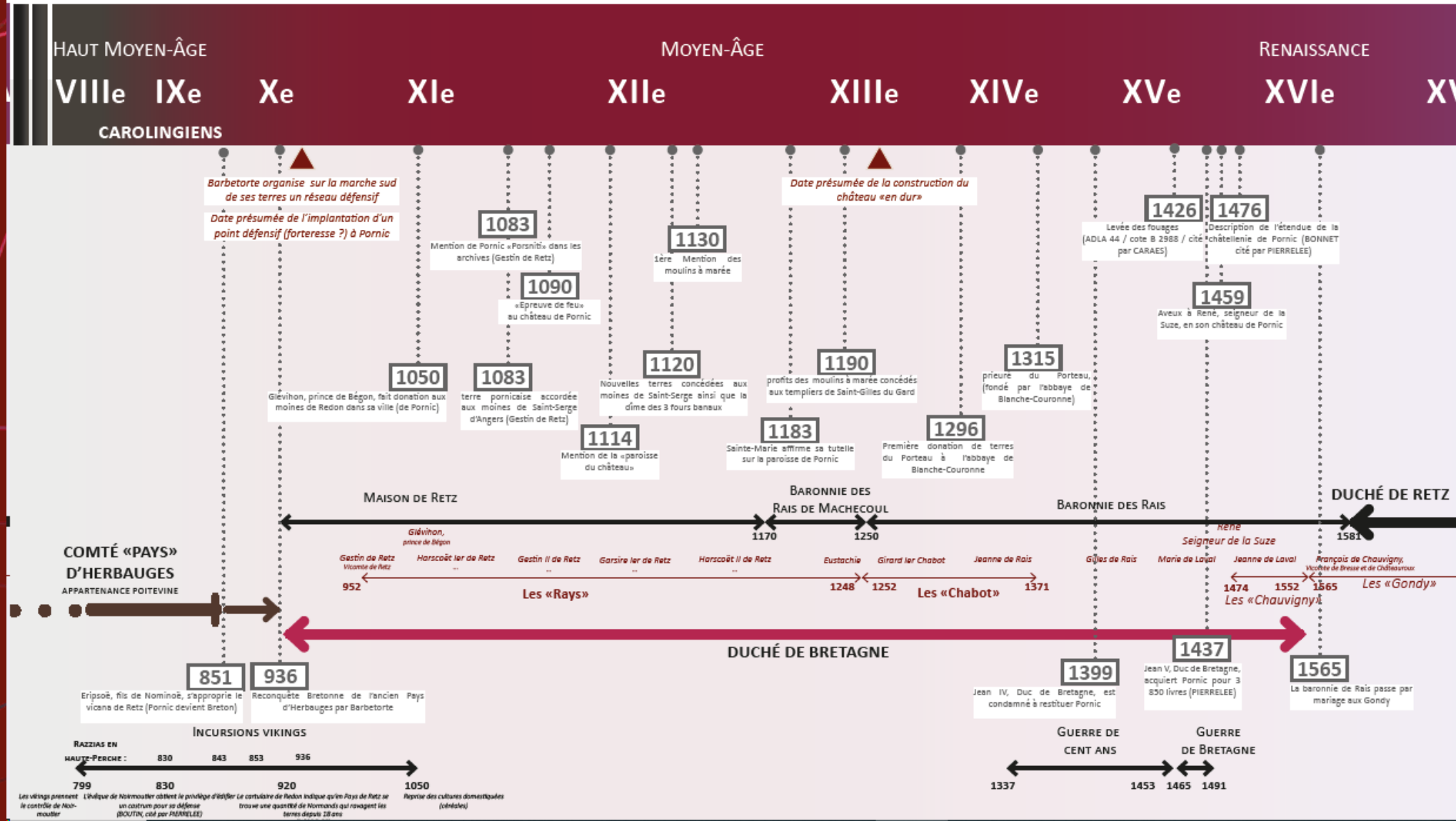
ANTIQUITÉ TRÈS HAUT MOYEN-ÂGE HAUT MOYEN-ÂGE MOYEN-ÂGE RENAISSANCE ANCIEN RÉGIME RÉVOLUTION
VI^e VII^e X^e XII^e XIV^e XVI^e XVII^e XVIII^e

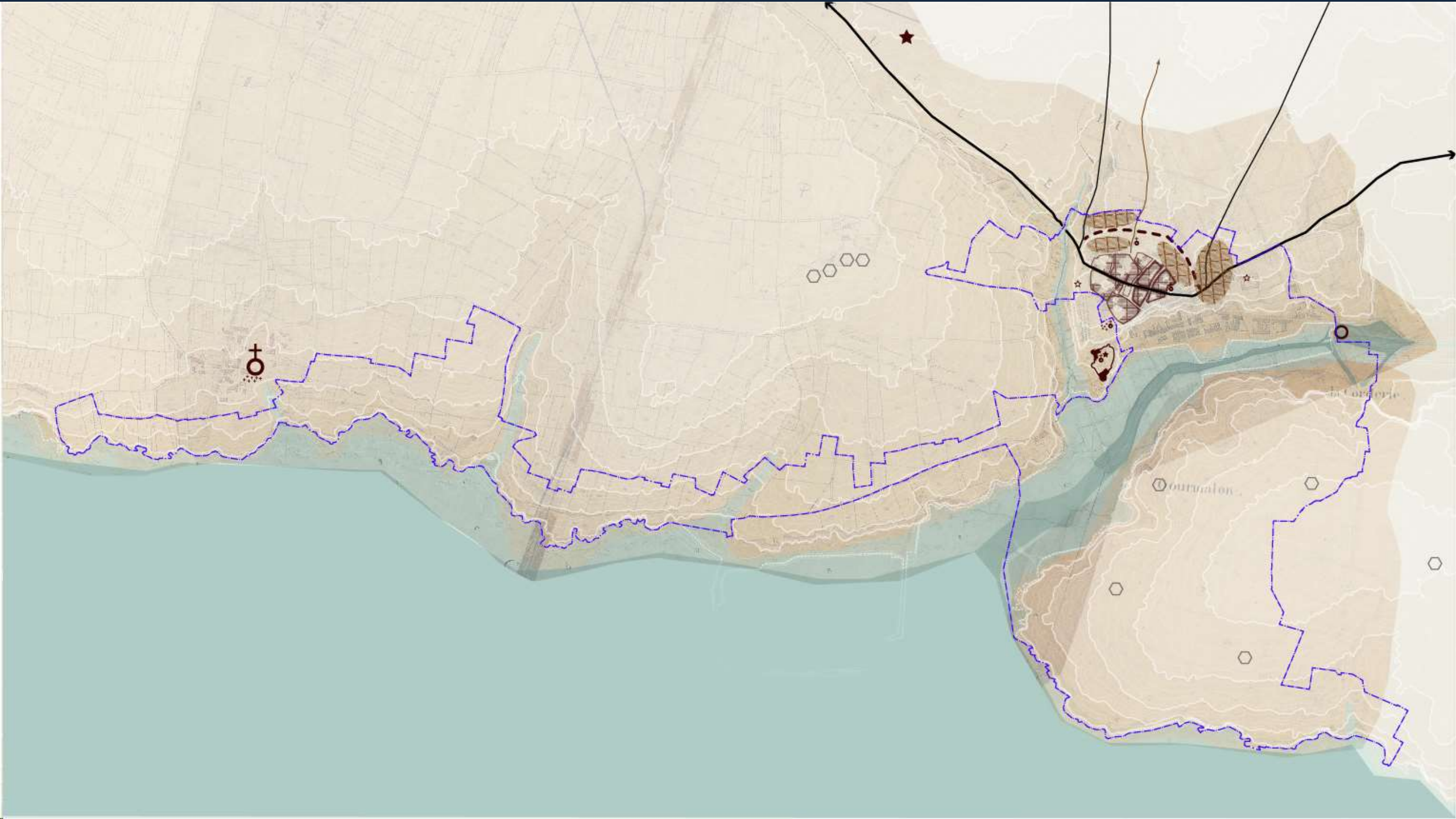
I^{er} EMPIRE RESTAURATION MONARCHIE DE JUILLET
1800 1830 1850

II^{em} EMPIRE
1875 1914



[2] ÉPOQUE MÉDIÉVALE & POST-MÉDIÉVALE





ANALYSE URBAINE

Approche documentaire

Atlas



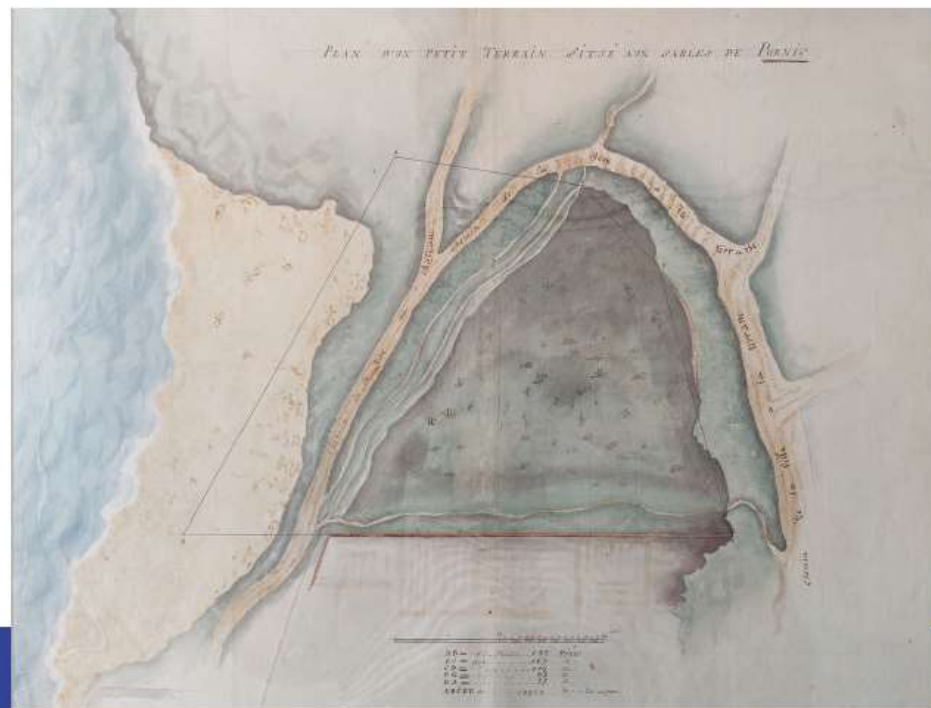
Titre : [Pointe de St-Gildas - Pornic] / Extrait
Date / Auteur : 1771-1785 / Inconnu
Description / Intérêt :

Archives BnF / Gallica
cote : GE 5H 18 PF 43 DIV 3 P 252
Dimensions 42 x 100 cm
lien : ark:/12148/btv1b53015067v
source : f
Finalité : +++



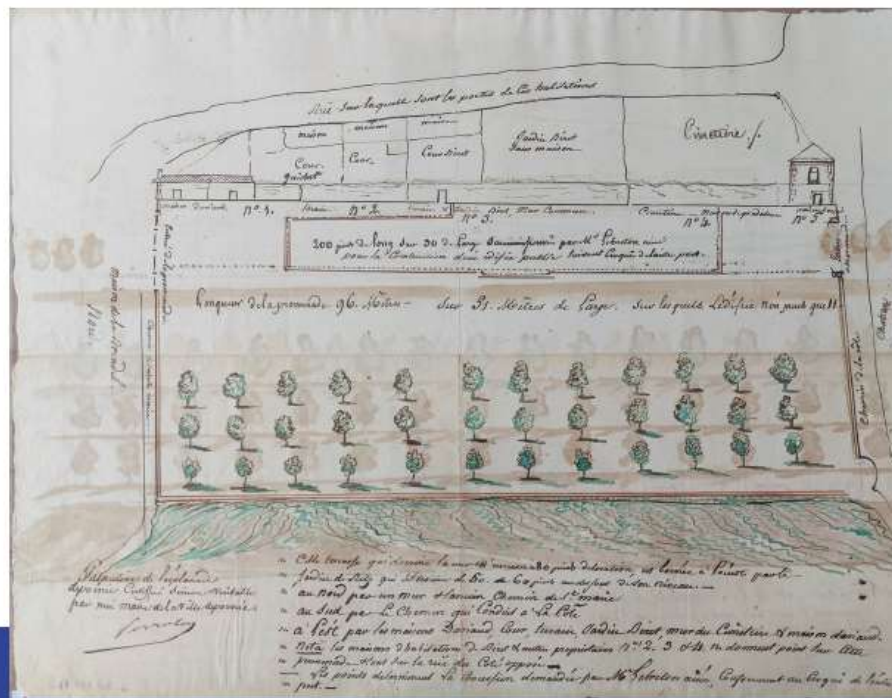
Titre : [Plan du port et de la rade de Pornic et du canal de communication du dit Pornic avec Nantes] / Extraits
Date / Auteur : 1786-1788 / Suivant le projet donné au gouvernement par M. le Marquis de Brie-Serrant Seigneur du dit Pornic
Description / Intérêt :

Archives ADLA 44
cote : C 502 / 1
Dimensions ?
lien : ark:/42067/fca5e0d428ef-f920e259122a982a4ab7
source : f
Finalité : -



Titre : _____
Date / Auteur : _____
Description / Intérêt : _____

Archives :
cote :
Dimensions :
lien :
source :
Finhilité :



Titre :
Date / Auteur :
Description / Intérêt :

Archives :
cote :
Dimensions :
lien :
source :
Fiabilité :



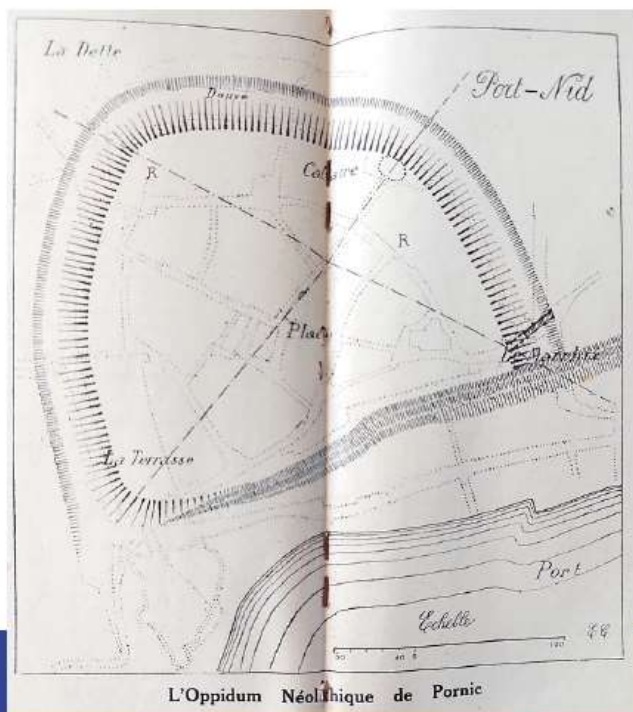
Titre :
Date / Auteur : 1863-1867 - Olivier de Wismes
Description / Intérêt :

Archives :
cote :
Dimensions :
lien :
source : Collection Philippe Hamon
Finalité :



Titre :
Date / Auteur : 1863-1867 - Olivier de Wismes
Description / Intérêt :

Archives :
cote :
Dimensions :
lien :
source : Collection Philippe Hamon
Finalité :



Titre : L'Oppidum Néolithique de Pornic

Date / Auteur : / E. CAULY

Description / Intérêt : cartographie tirée de l'ouvrage « Commentaires sur la Préhistoire de Pornic, suivis de Notes Géologiques » (cf. Bibliographie)

Archives :

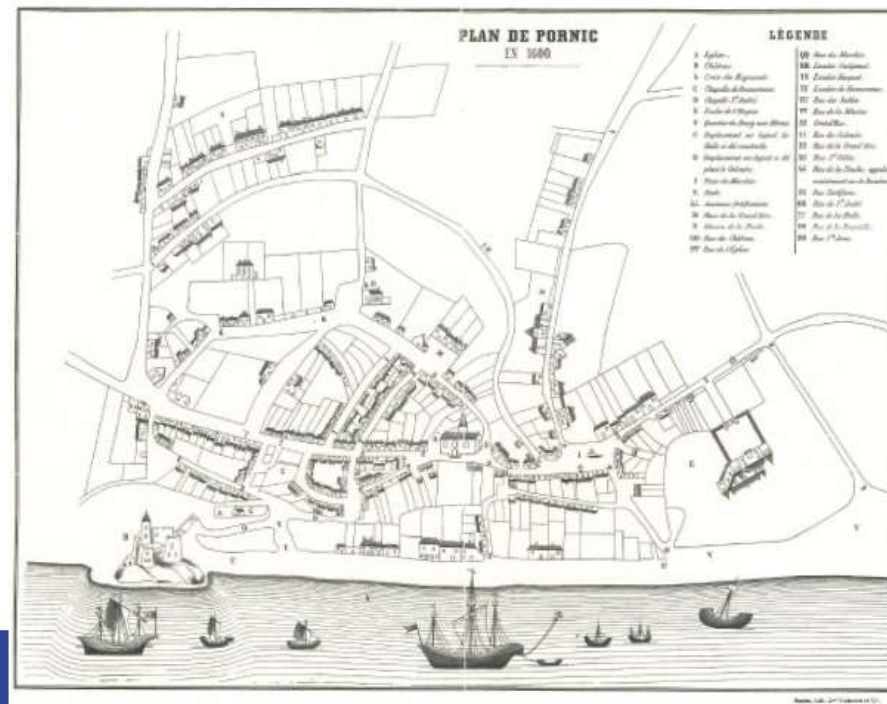
cote :

Dimensions :

lien :

source :

Finalité :



Titre : [Plan de Pornic en 1600]

Date / Auteur : 1859 / CAROU

Description / Intérêt : Plan publié dans l'ouvrage « Histoire de Pornic » (cf. Bibliographie)

Archives :

cote :

Dimensions :

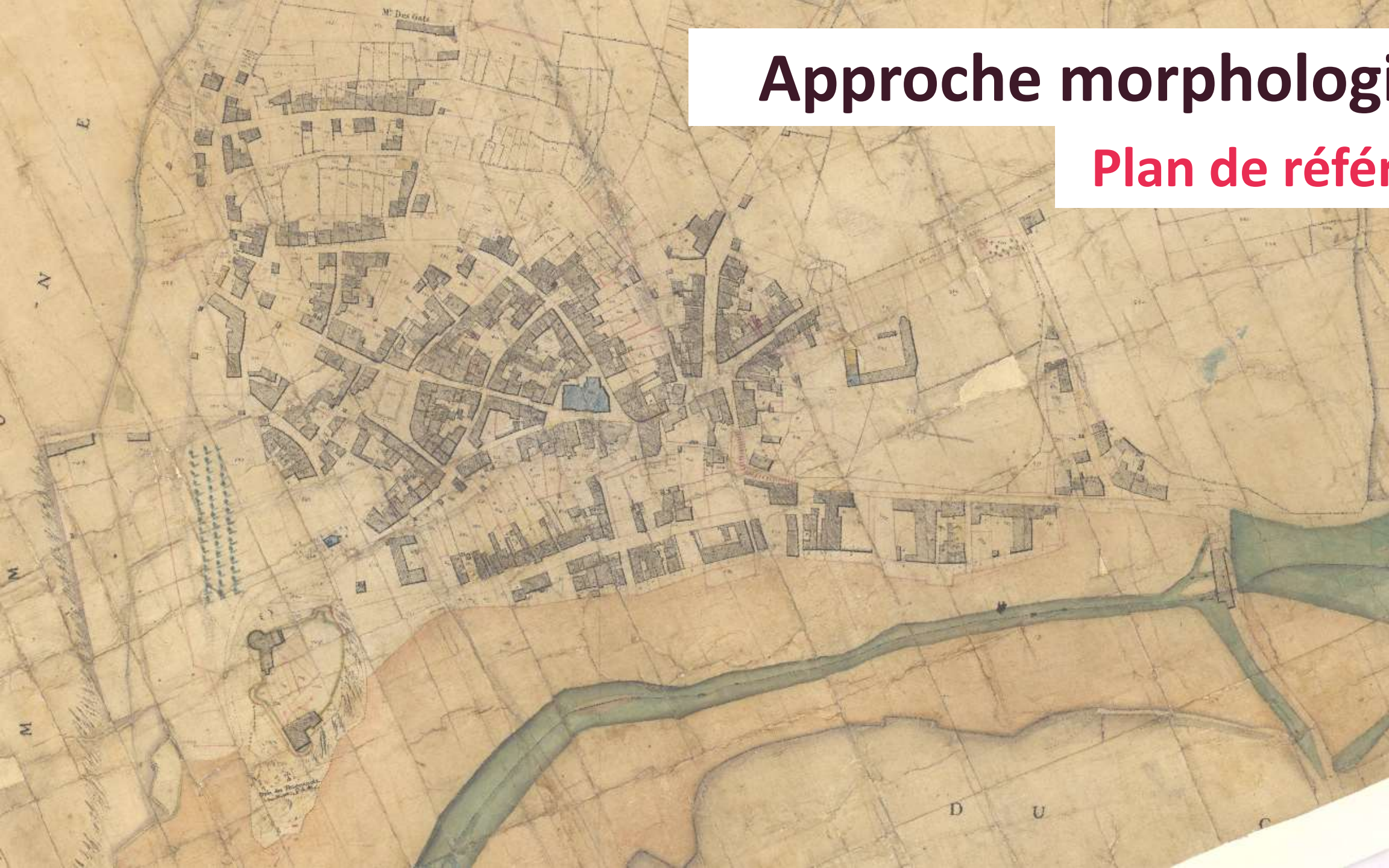
lien :

source :

Finalité :

Approche morphologique

Plan de référence



Cadastre actuel



Relief





Hydrographie

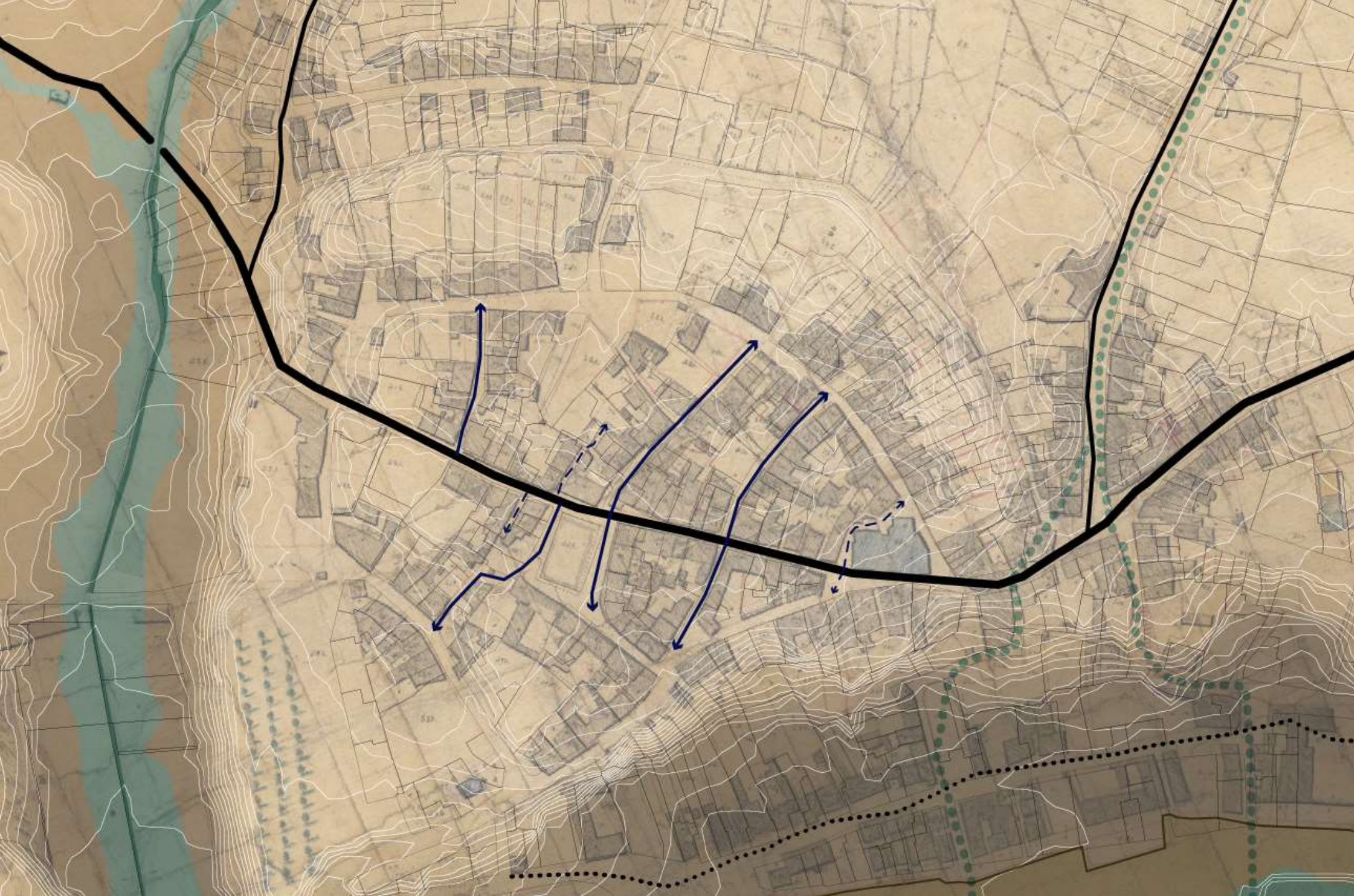


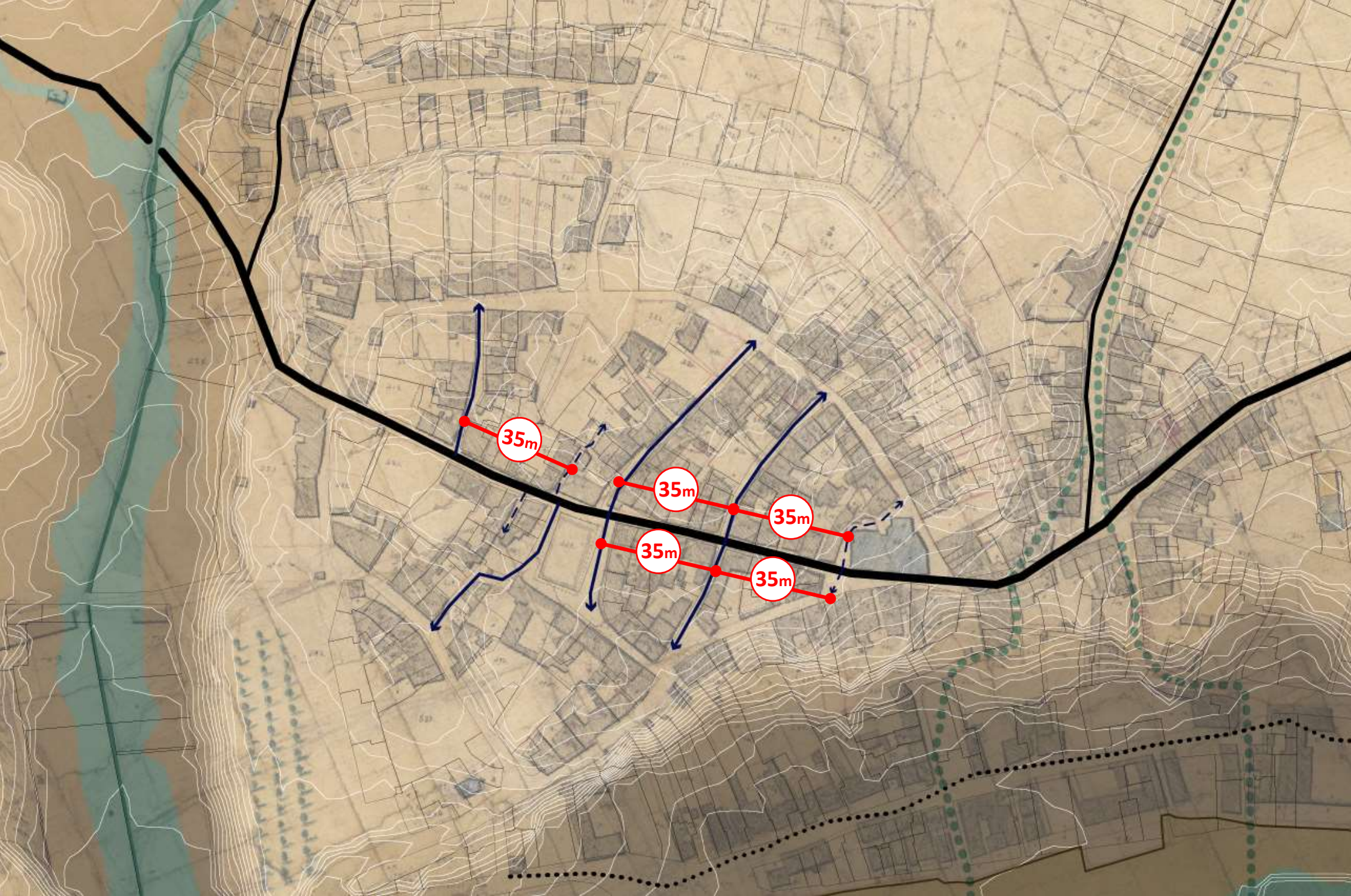
Les voies

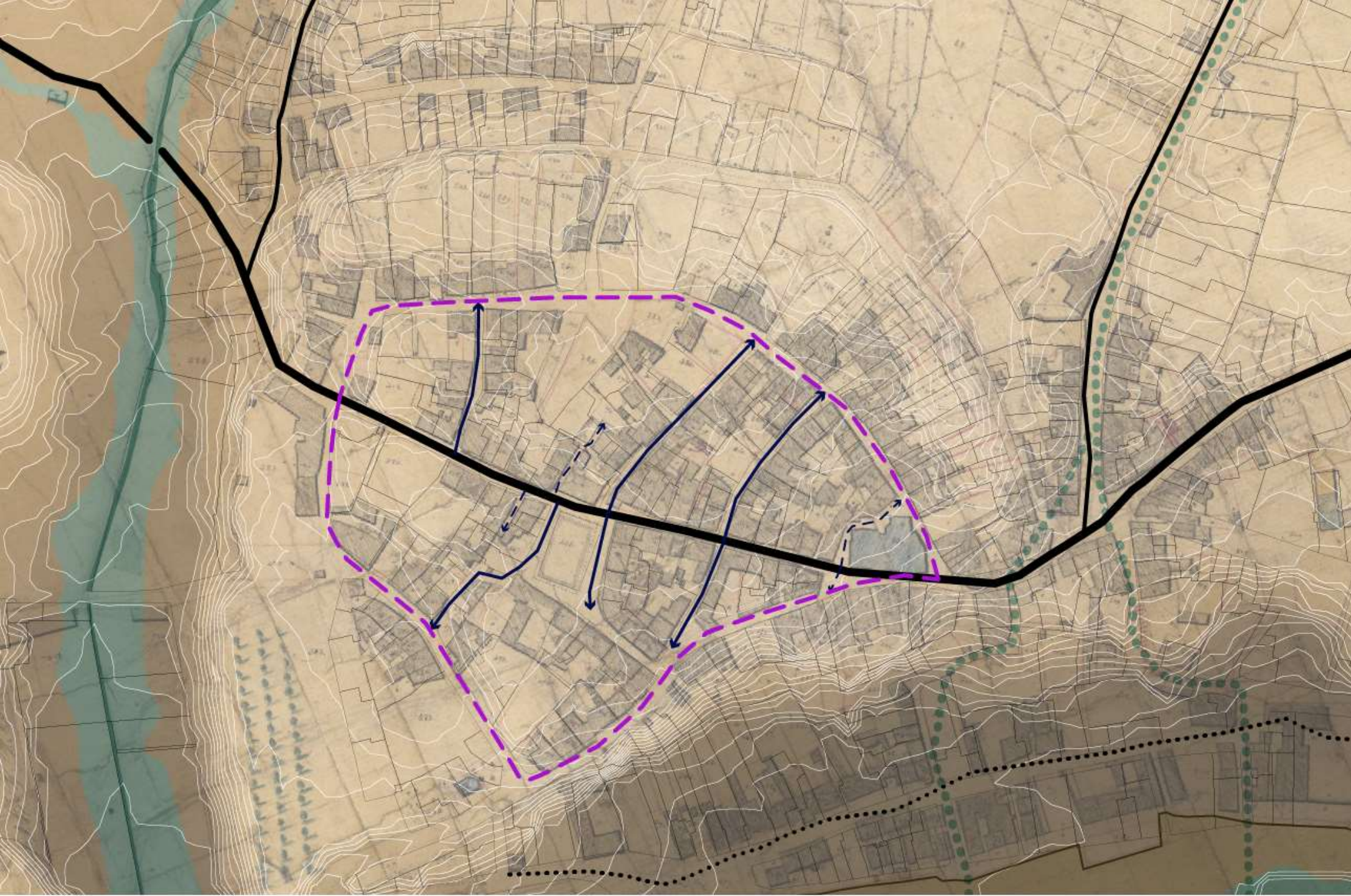


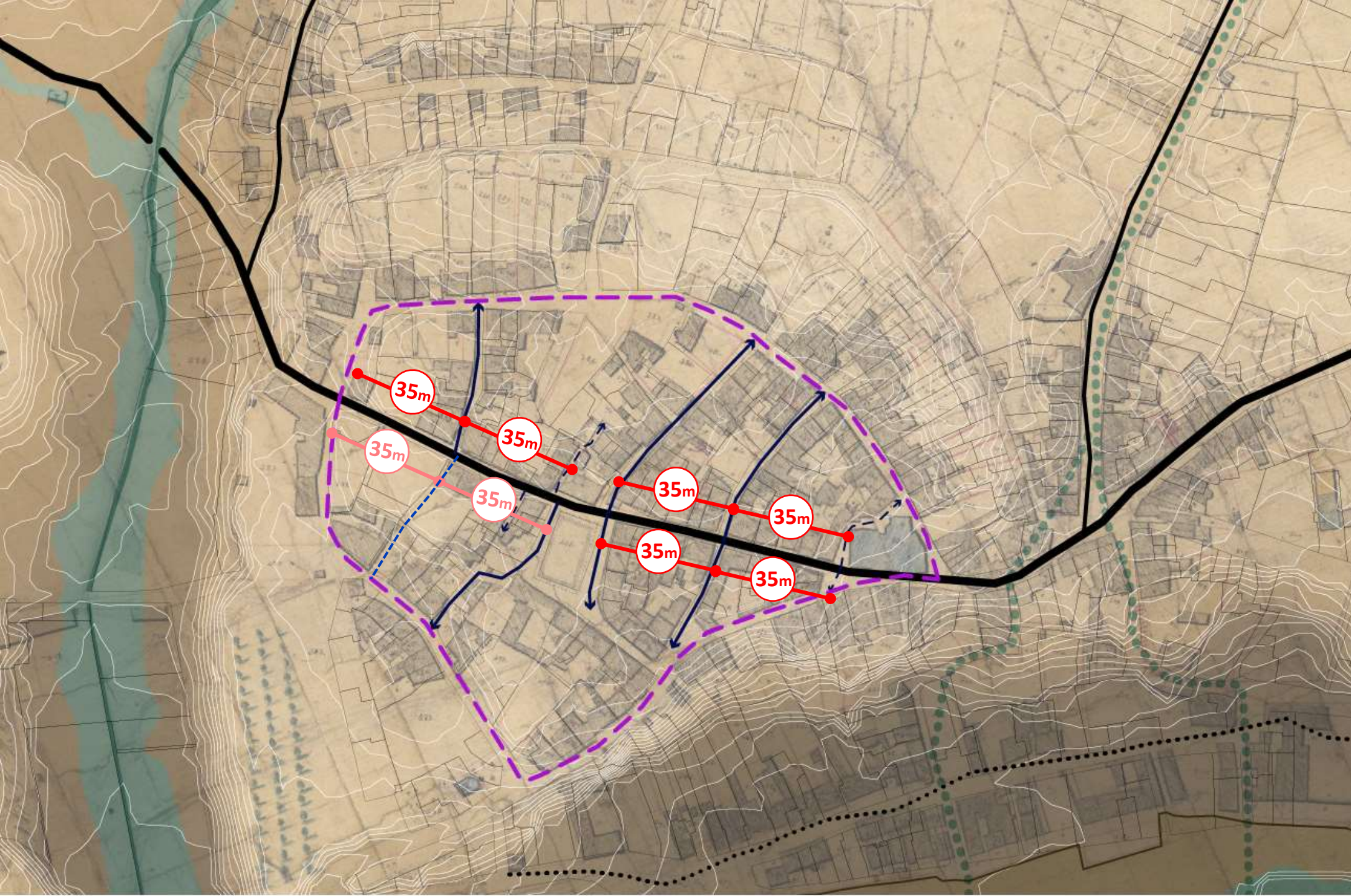


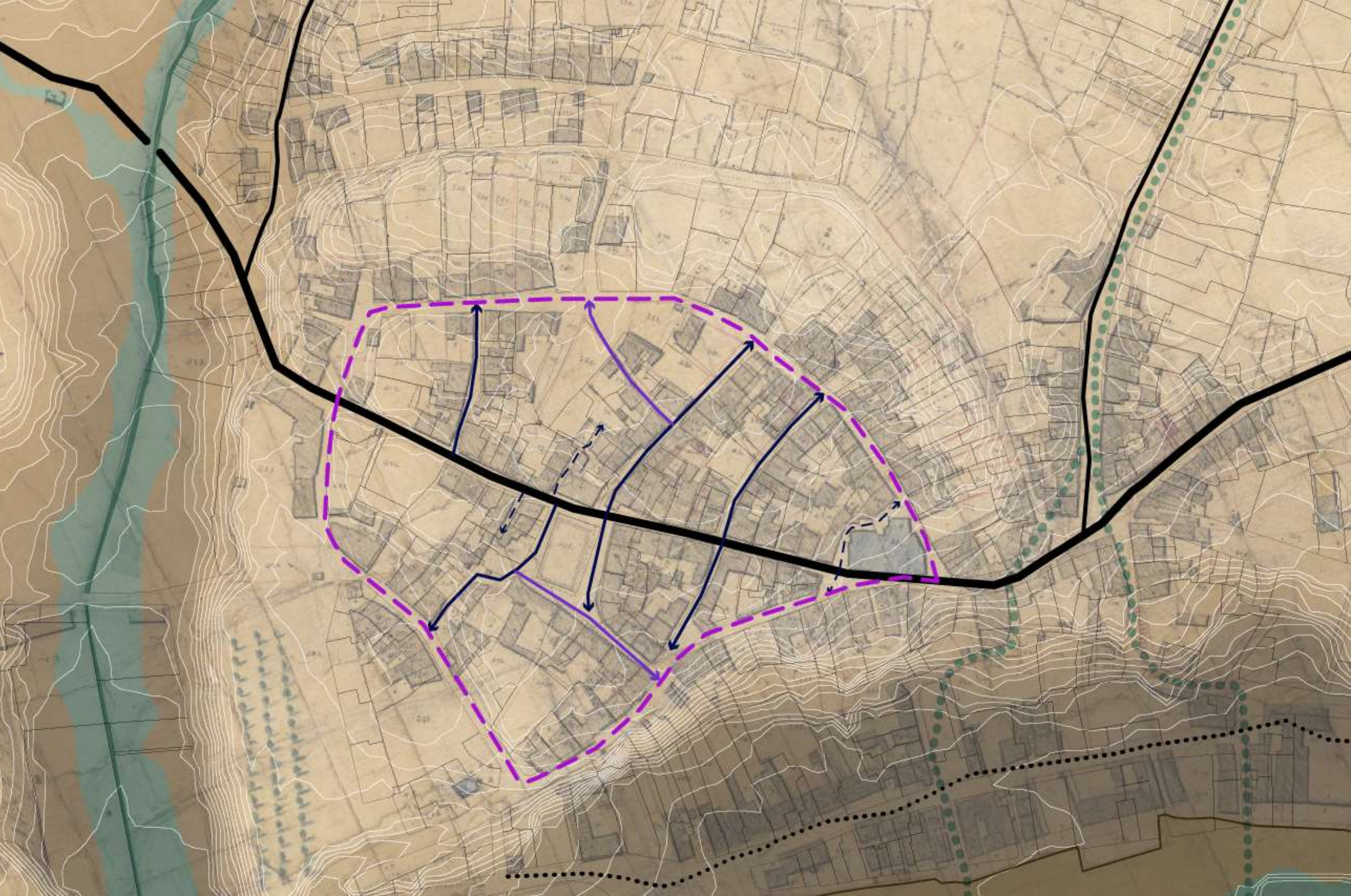


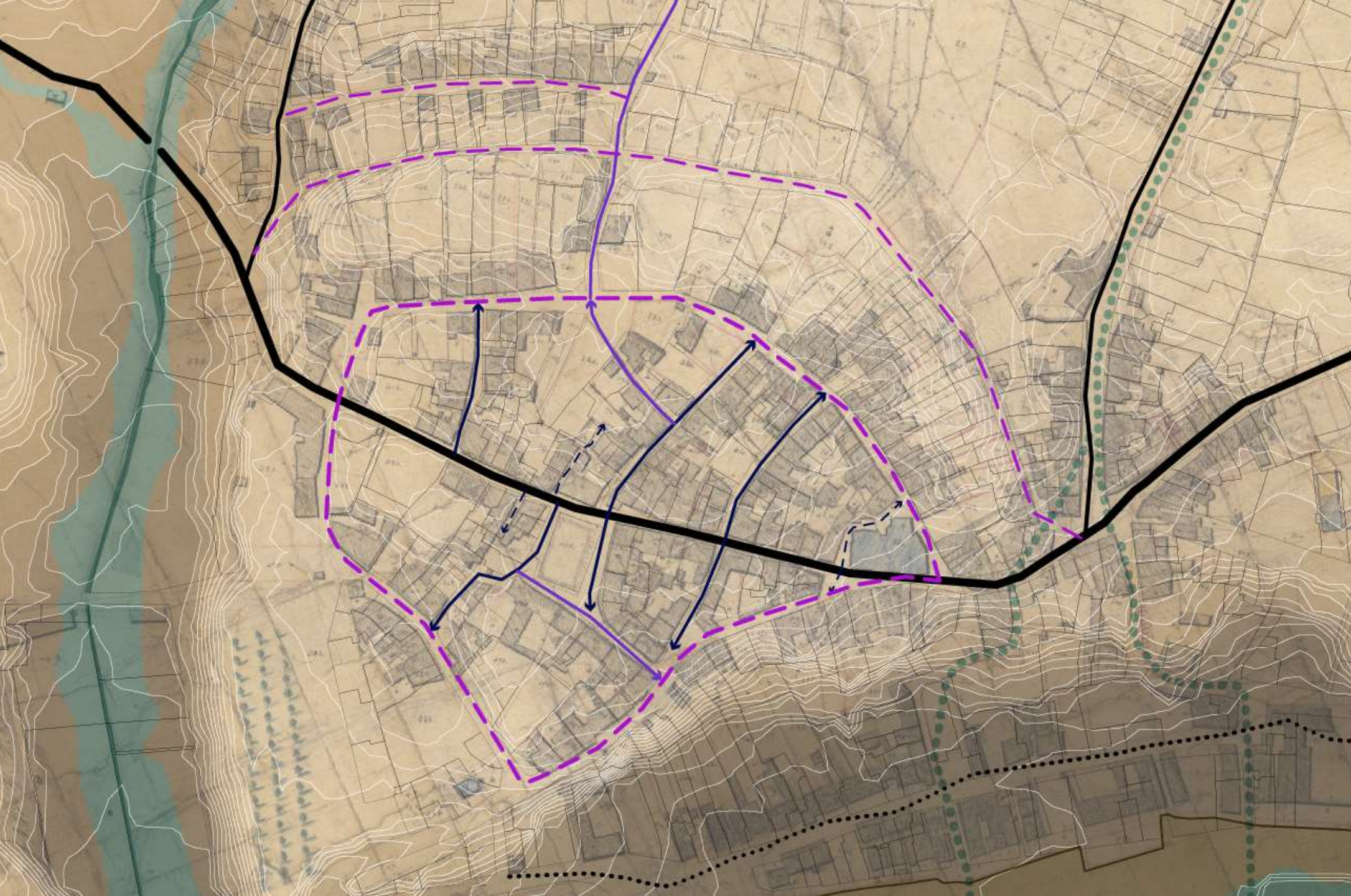


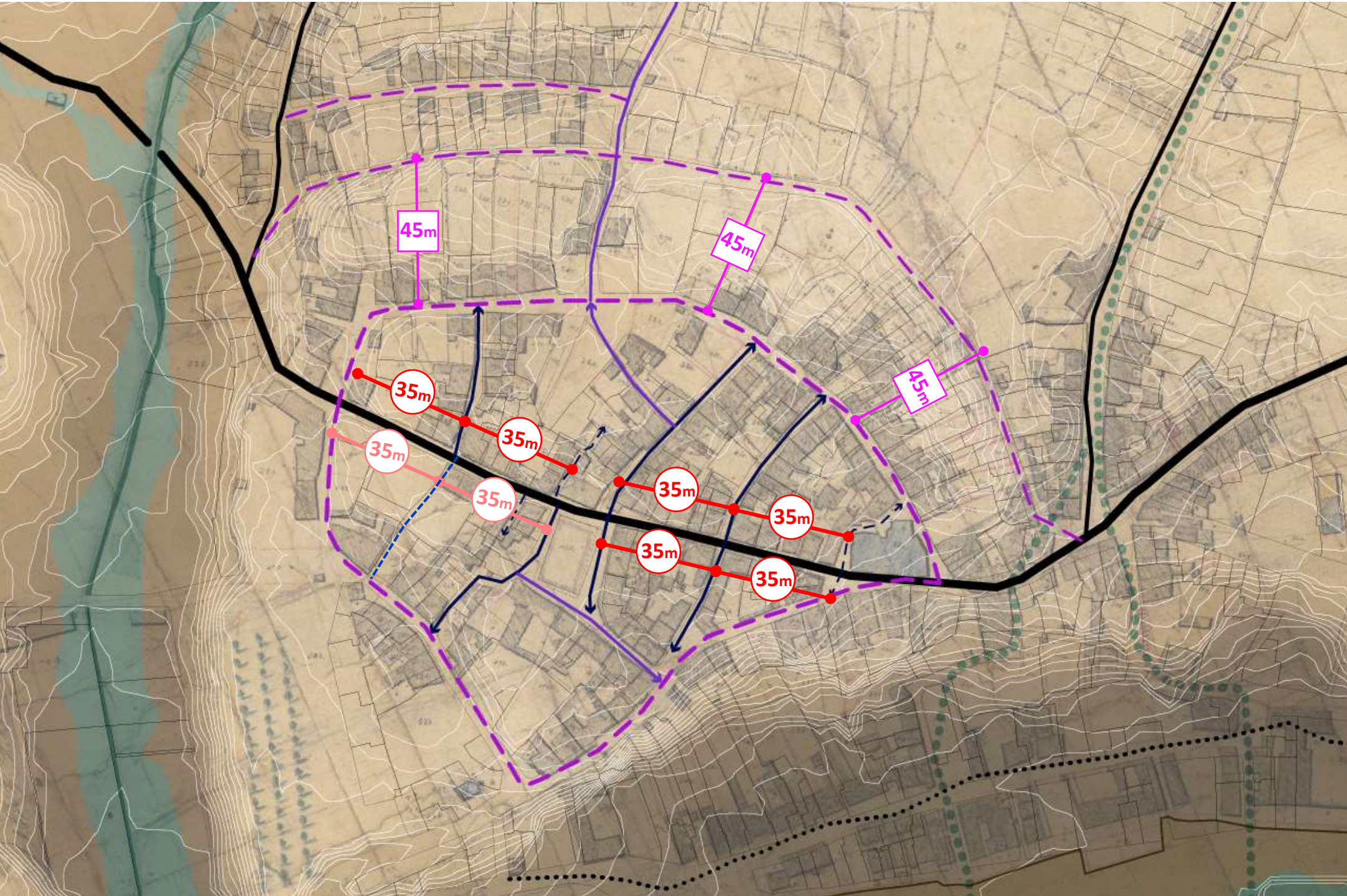


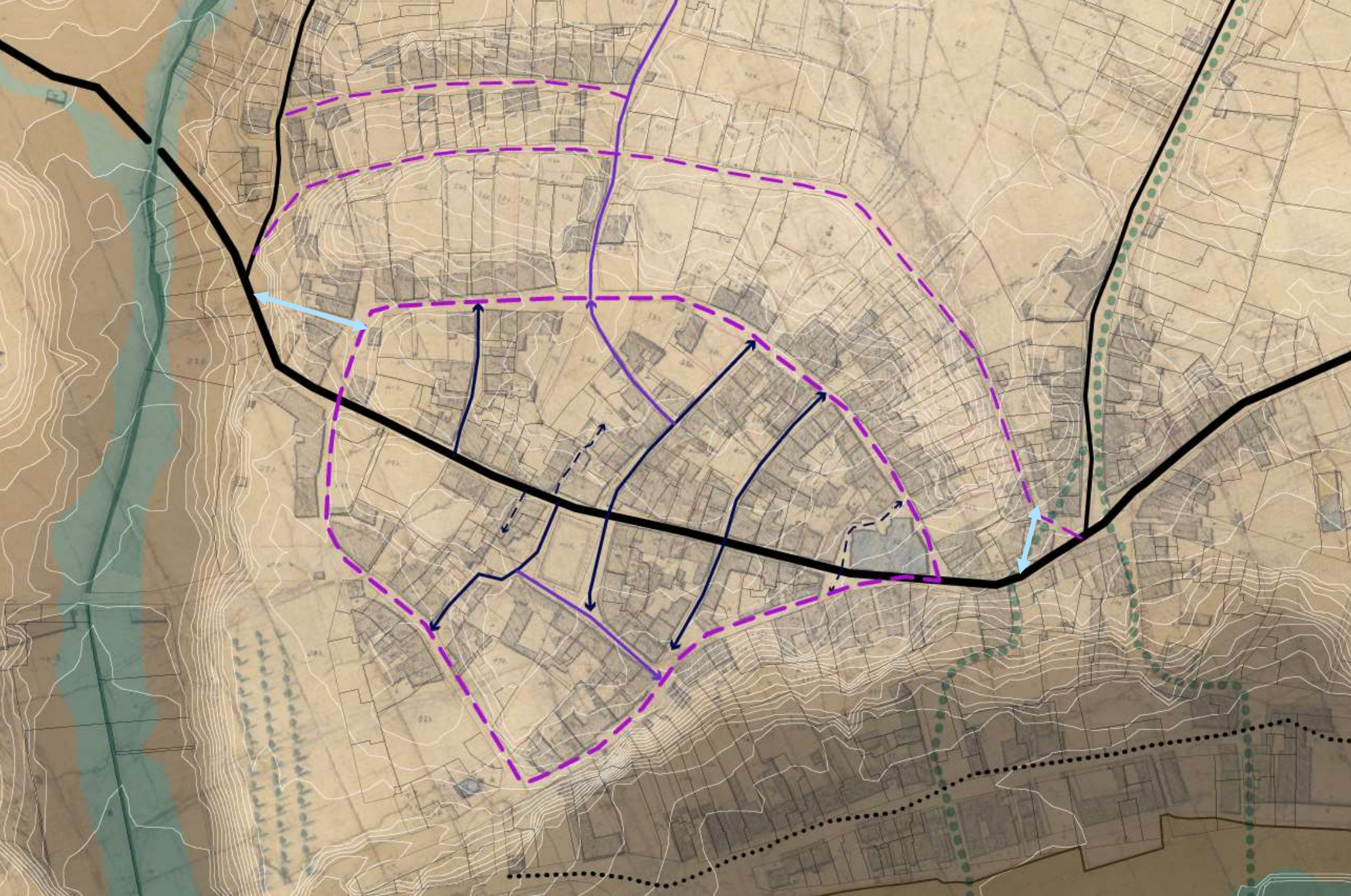




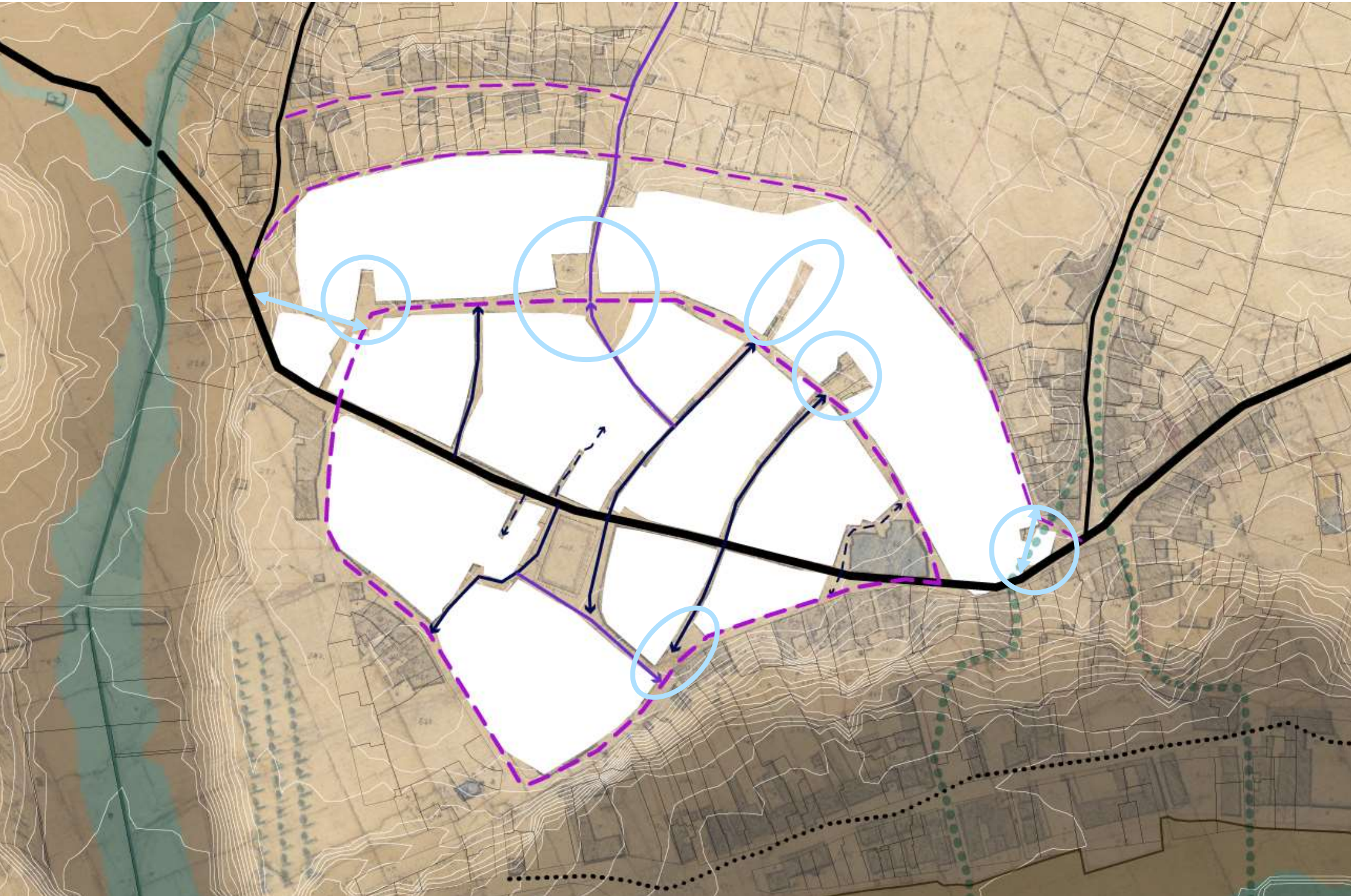




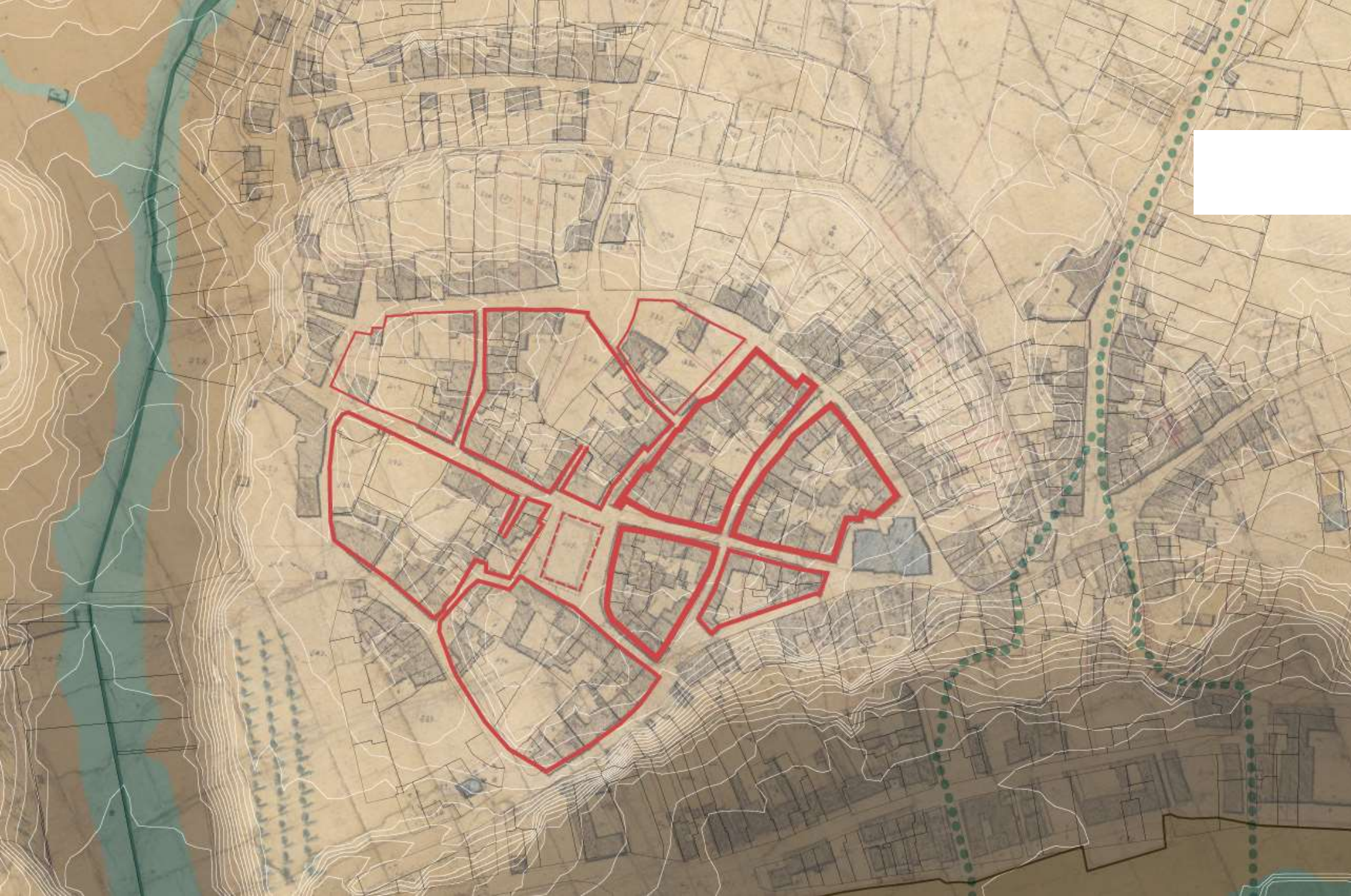




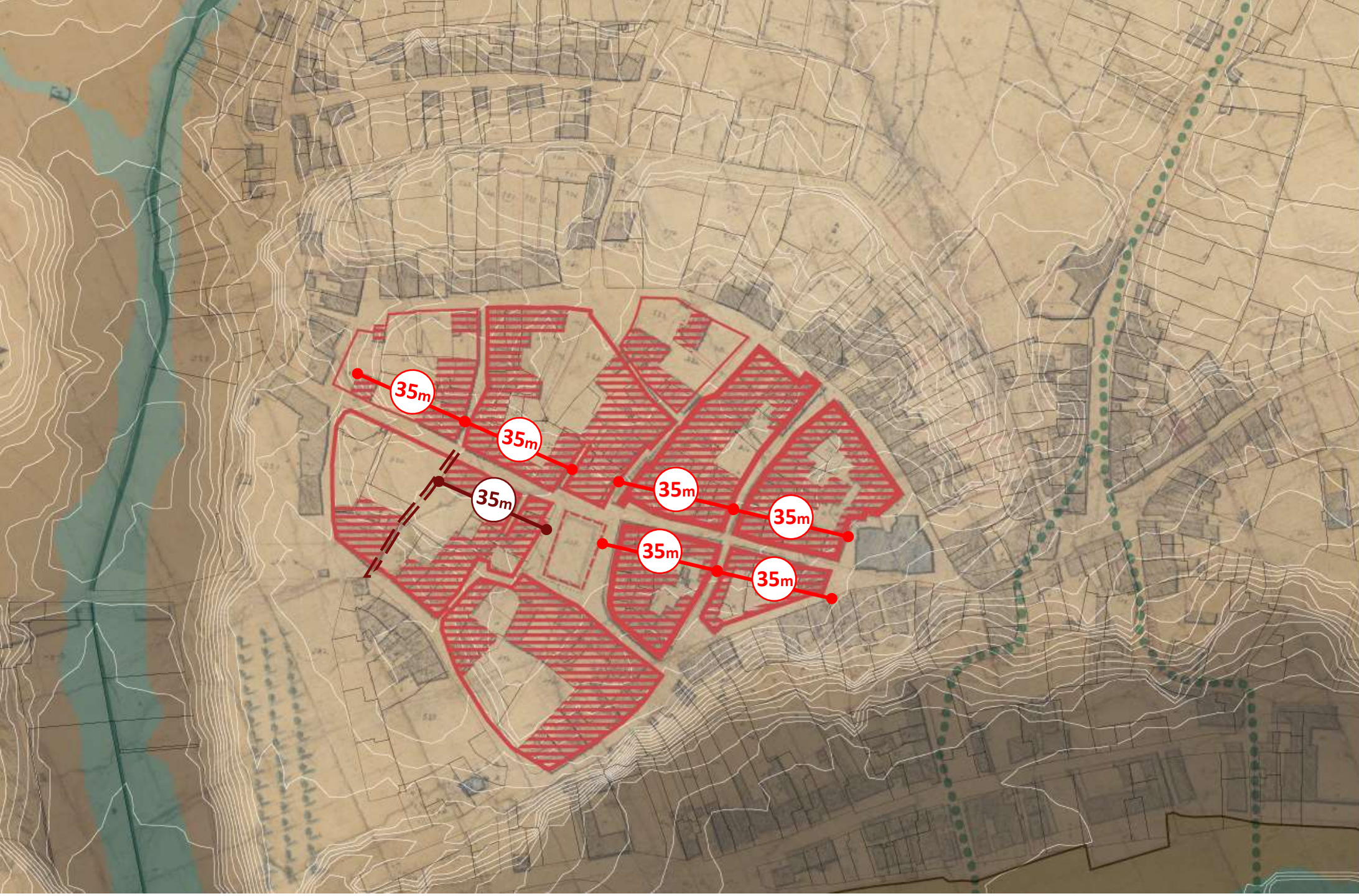




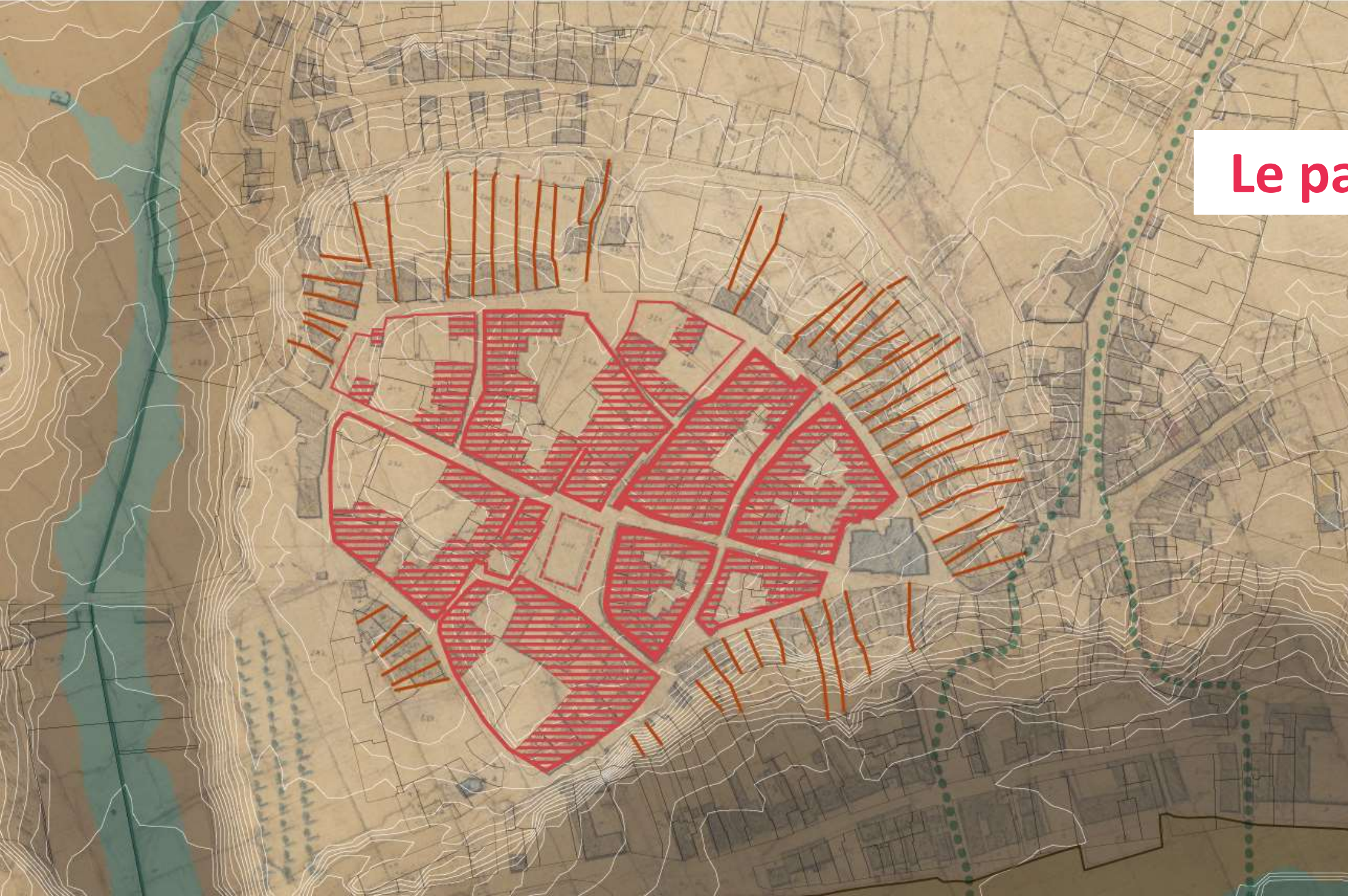
Les îlots

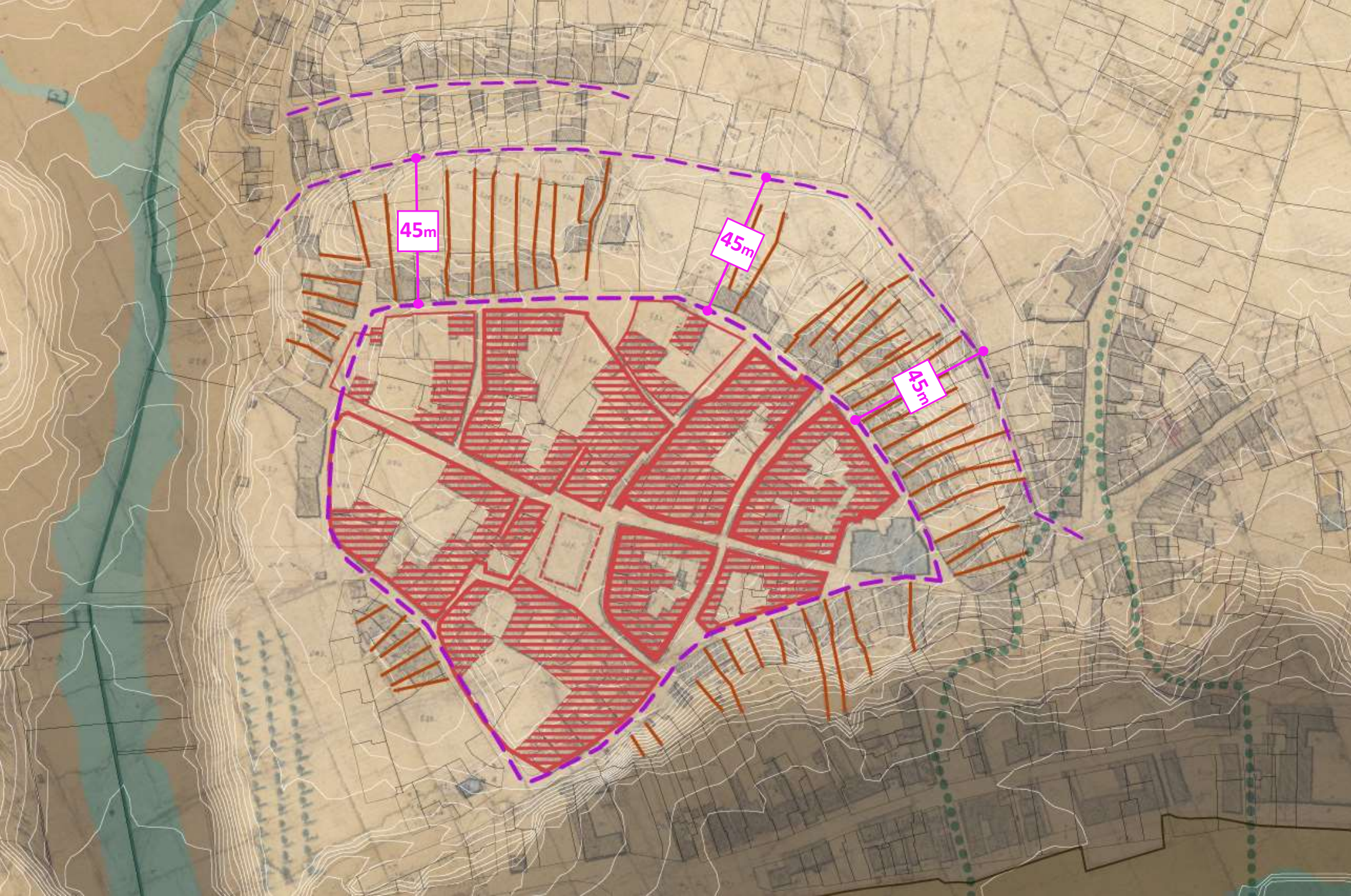




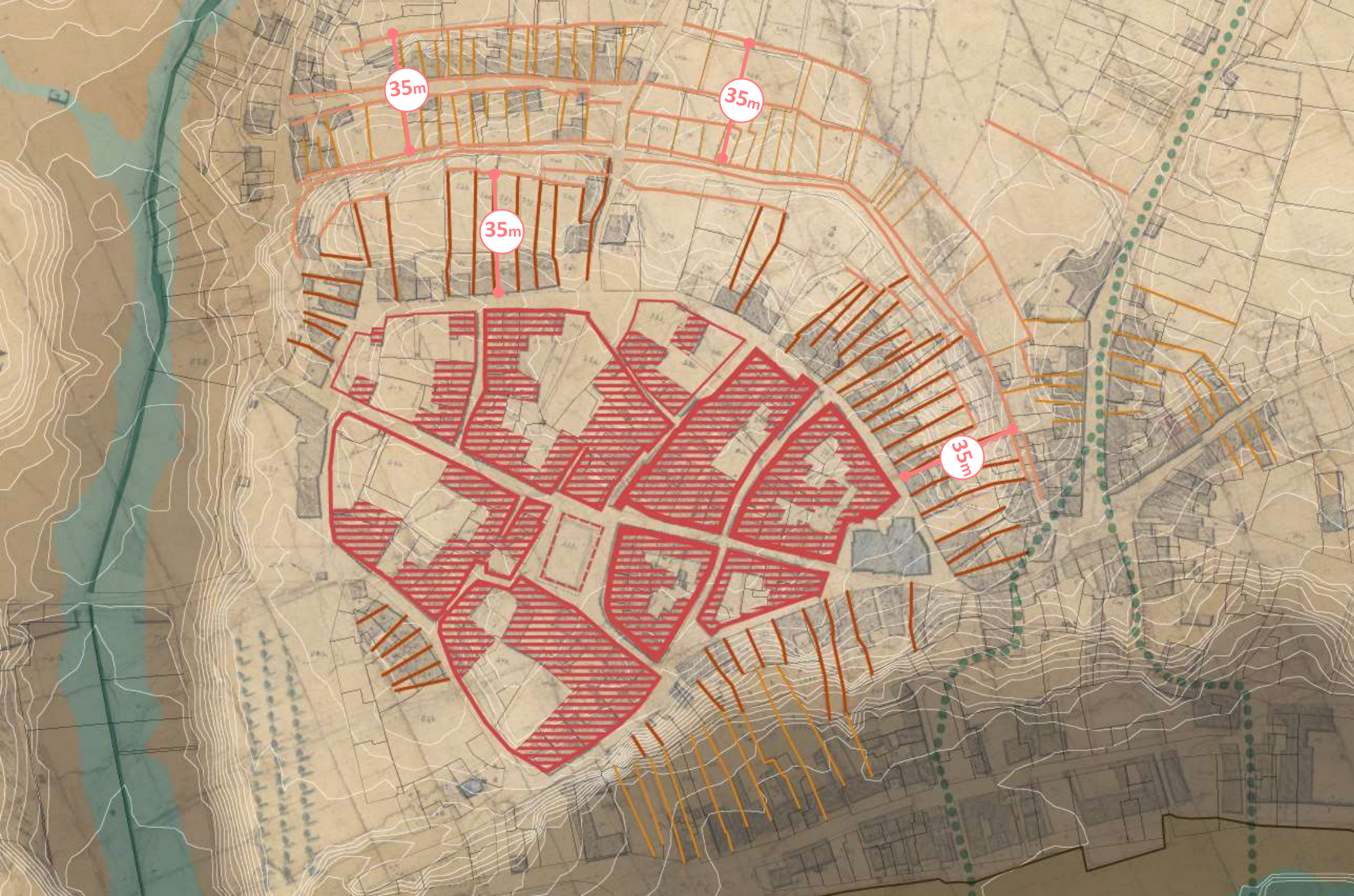


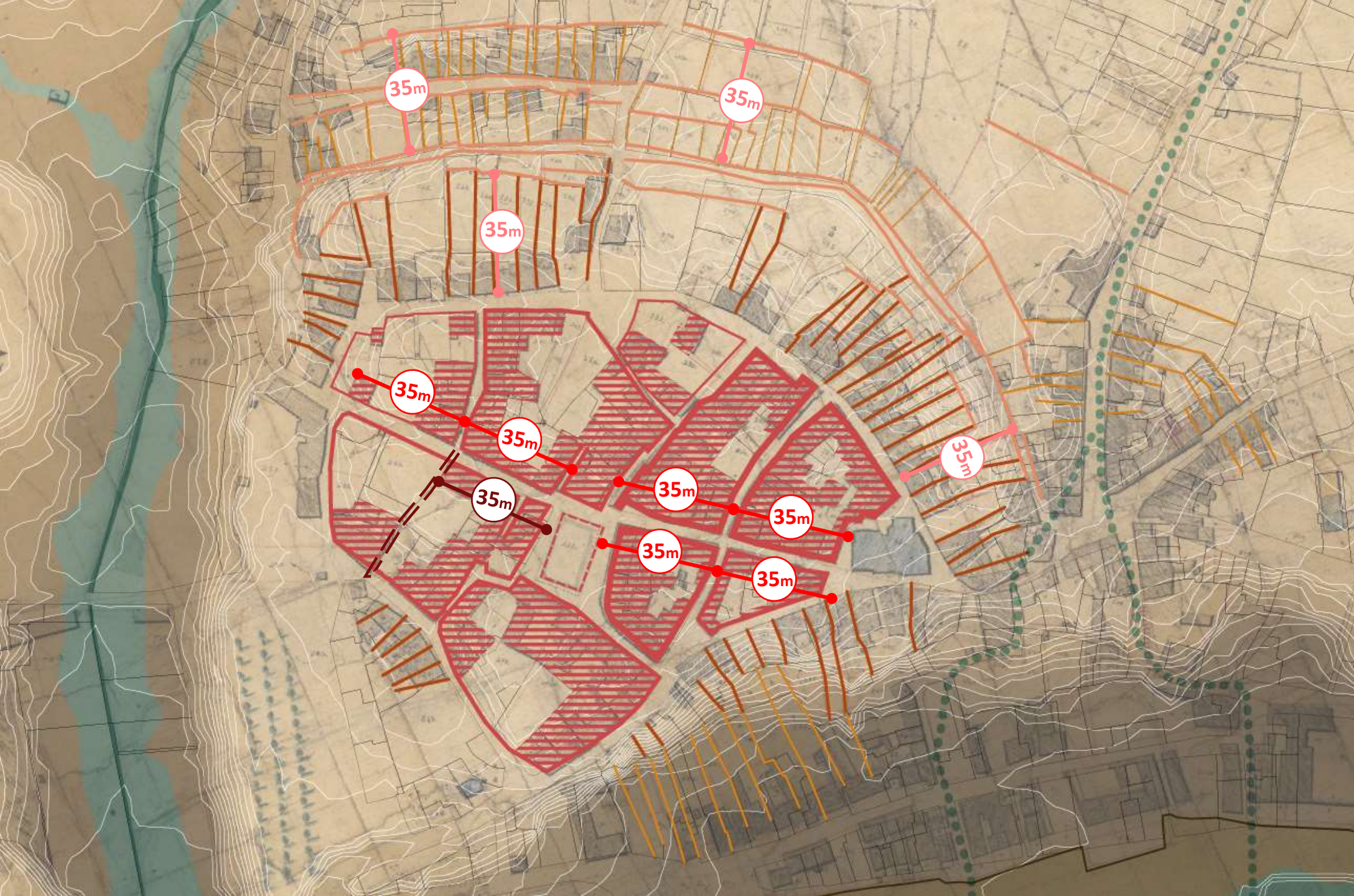
Le parcellaire











Approche

Enqnesie

Doimt. on auoit fie de l'aire vny seuz. et on auste
de nouuel fait refo. miron et unqnesie par bœin de
l'atommion en un par. l'ham blanchie selon l'ingneste
aproue. Il y a un luy puelle on luy b. mandant b.
seme deuffree. l'air en l'air manon noble xxxix
estantere conby. une a sonate par quoy un qnort
alordremance faite par monh. selon l'ingnelle est
une se mectre m. estantere pour b. un feu porable
selon l'ingnelle ordun. Il y puent auz. d'monuer. al.
indbre de par un am. ynest

un se

39 « estagiers contributeurs à fouage » $\times \text{coeff}(5) = 195$ habitants

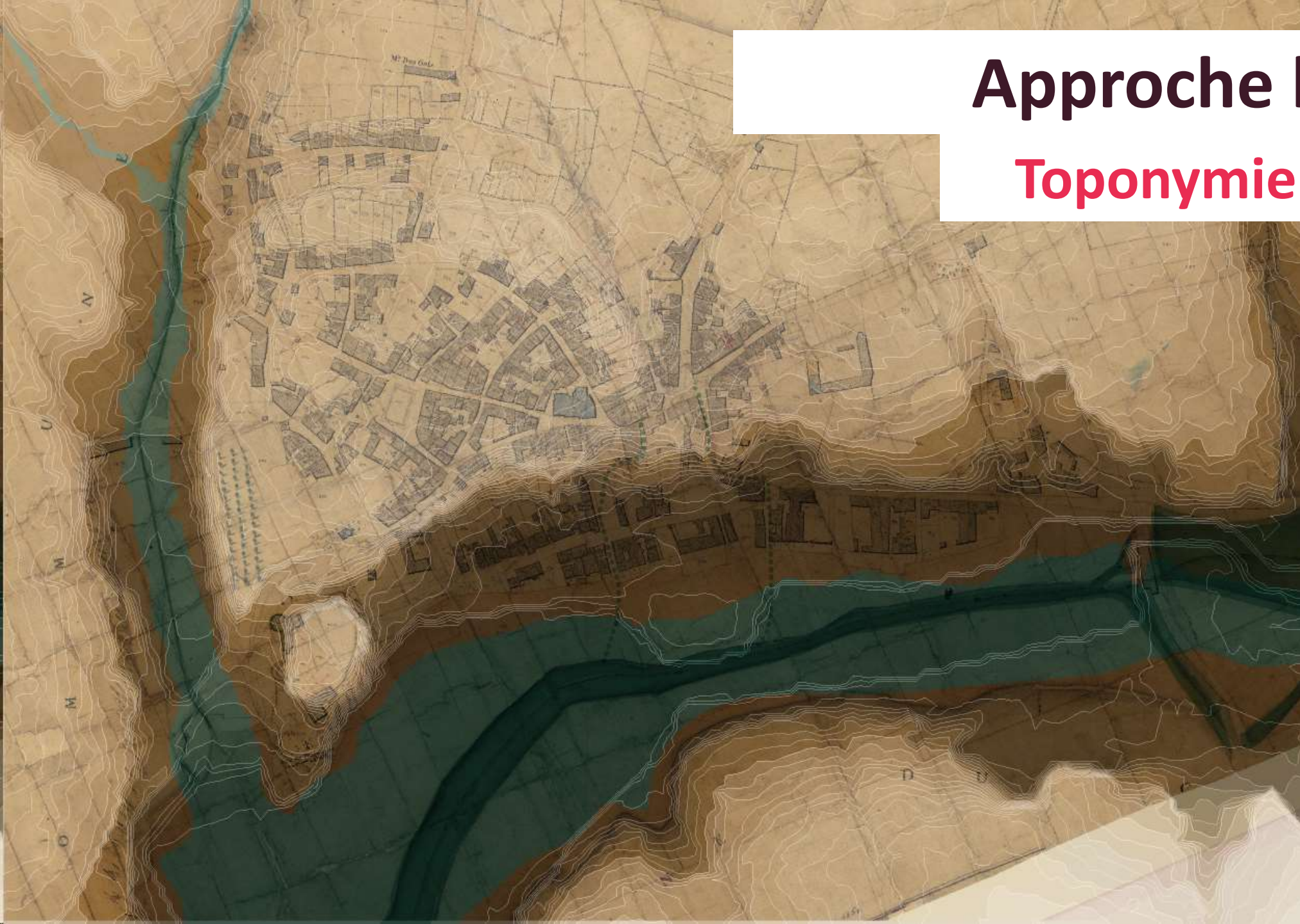
1 « sergent »

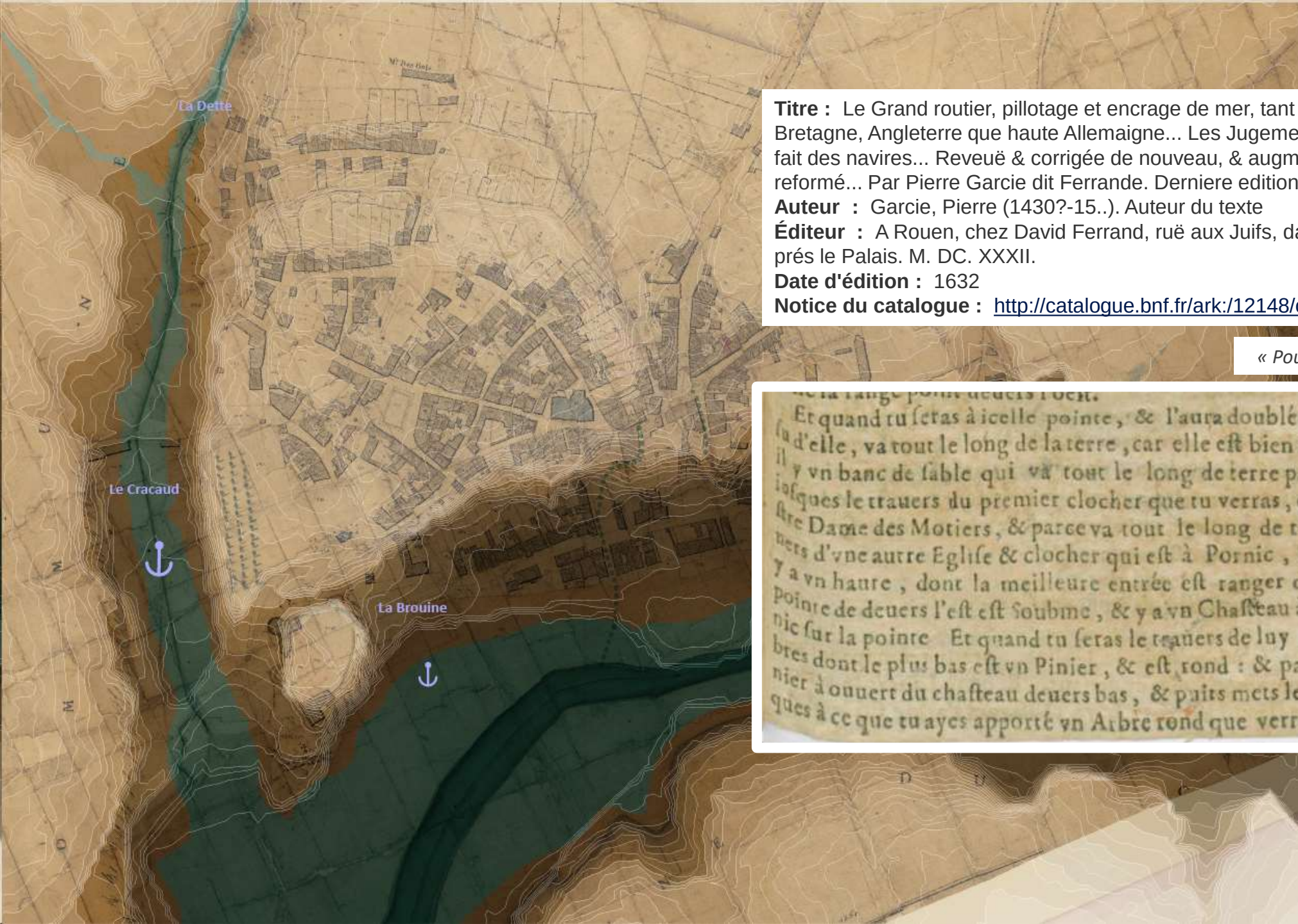
6 « mendiants »



Approche historique

Toponymie & mentions





Titre : Le Grand routier, pillotage et encrege de mer, tant des parties de France, Bretagne, Angleterre que haute Allemagne... Les Jugemens d'Oleron touchant le fait des navires... Reveuë & corrigée de nouveau, & augmentée du calendrier reformé... Par Pierre Garcie dit Ferrande. Derniere edition.

Auteur : Garcie, Pierre (1430?-15..). Auteur du texte

Éditeur : A Rouen, chez David Ferrand, ruë aux Juifs, dans la court des Loges, près le Palais. M. DC. XXXII.

Date d'édition : 1632

Notice du catalogue : <http://catalogue.bnf.fr/ark:/12148/cb30480532q>

« Pour aller au Bourneuf » p.109

Et quand tu seras à icelle pointe, & l'aura doublée deuers le fuest au
la d'elle, va tout le long de la terre, car elle est bien saine & seure, mais
il y vn banc de sable qui va tout le long de terre par dehors du chenal
iufques le trauers du premier clocher que tu verras, que l'on appelle no-
stre Dame des Motiers, & par ce va tout le long de terre iufques le tra-
uers d'une autre Eglise & clocher qui est à Pornic, & est le prochain &
y a vn haure, dont la meilleure entrée est ranger deners l'oest, car la
pointe de deuers l'est est soubme, & y a vn Chasteau à iceluy lieu de Por-
nic sur la pointe Et quand tu seras le trauers de luy tu verras deux Ar-
bres dont le plus bas est vn Pinier, & est rond : & par ce mets iceluy Pi-
nier à ouuert du chasteau deuers bas, & puis mets le cap sur la mer, iuf-
ques à ce que tu ayes apporté vn Arbre rond que verras en l'isle de Noir-







Vue du Château de poimie de la malouine - 1820.

aveu de 1409 (extrait du cartulaire des sires de Rais,
cité par LEGAULT)

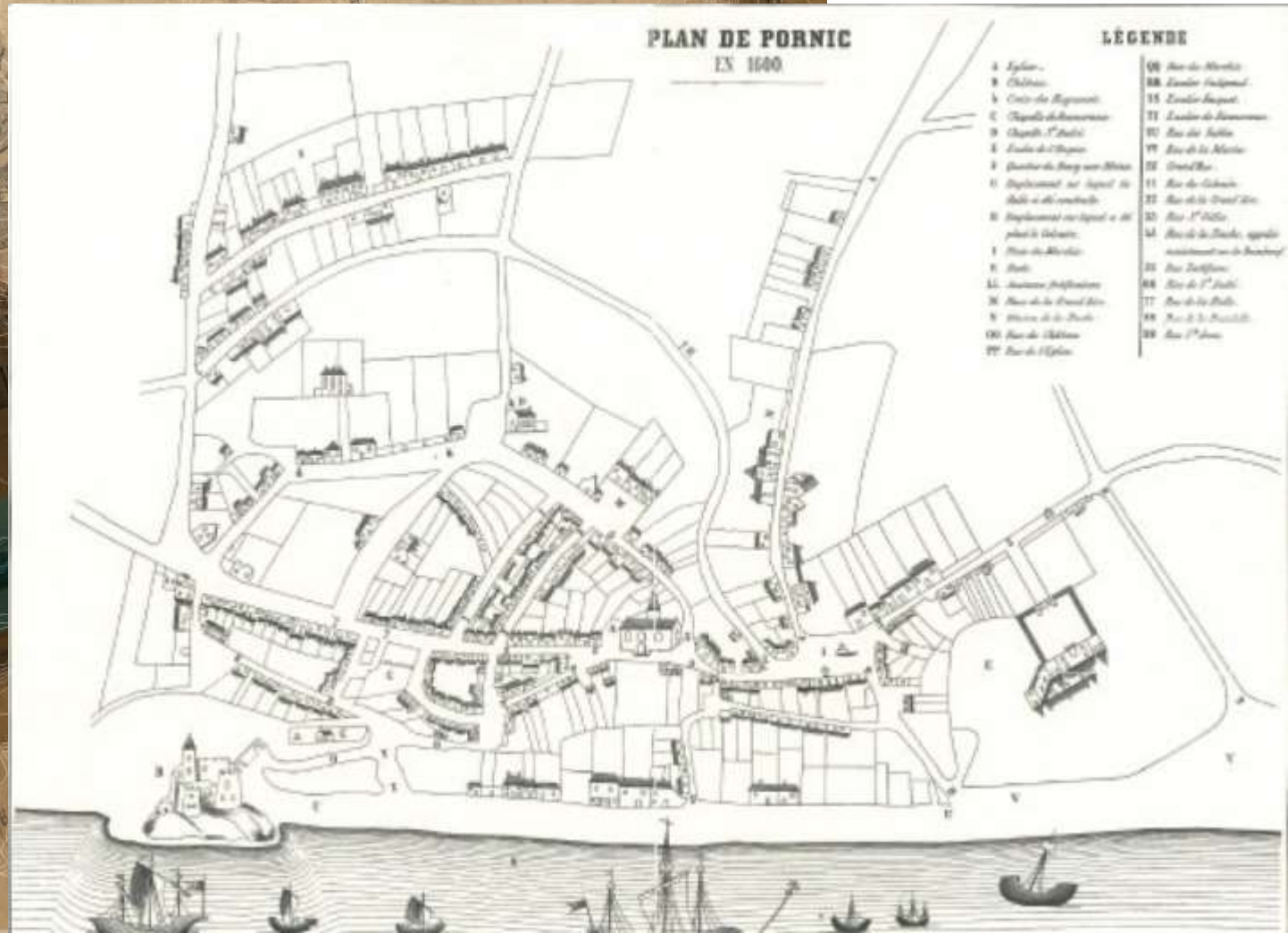
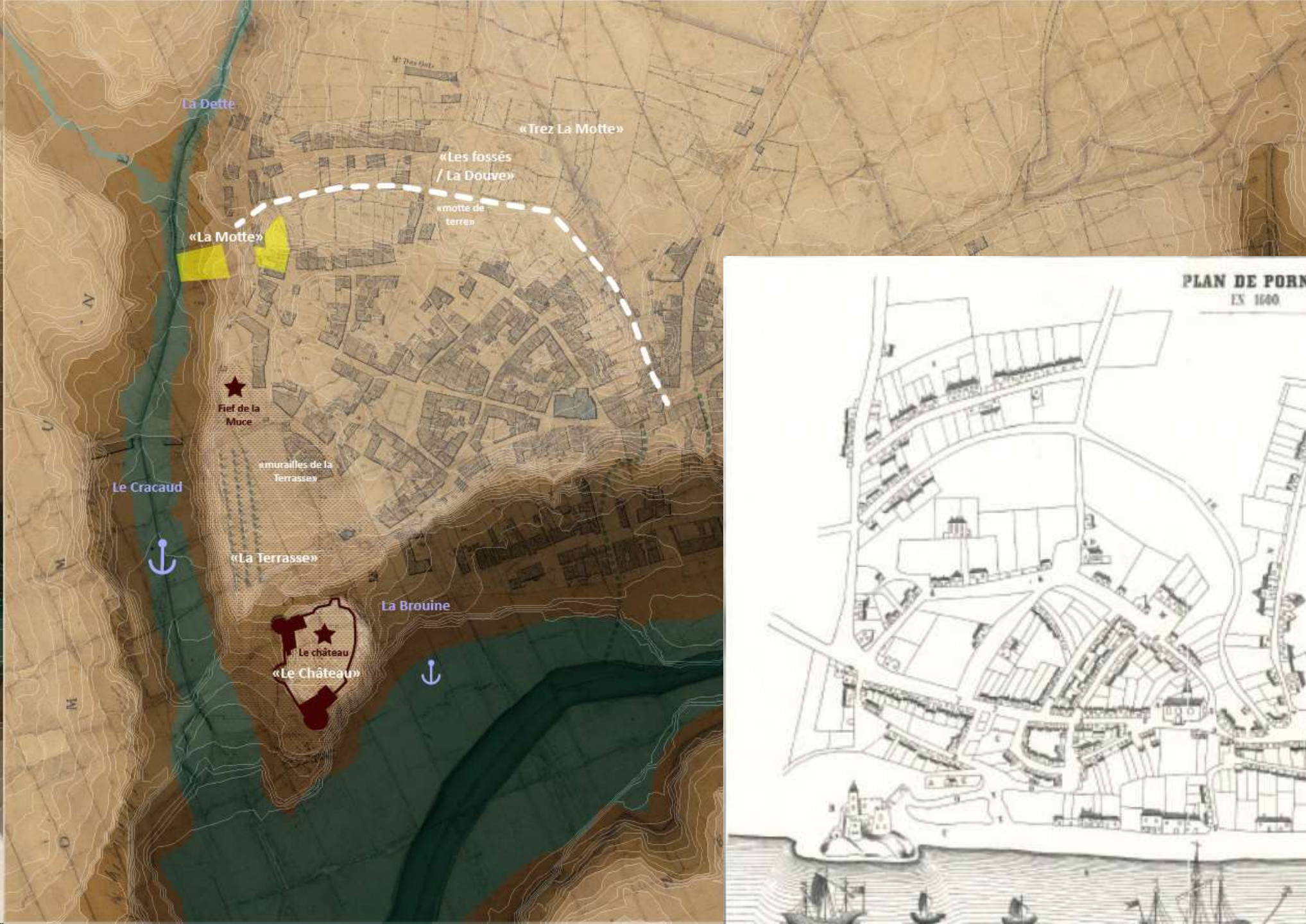


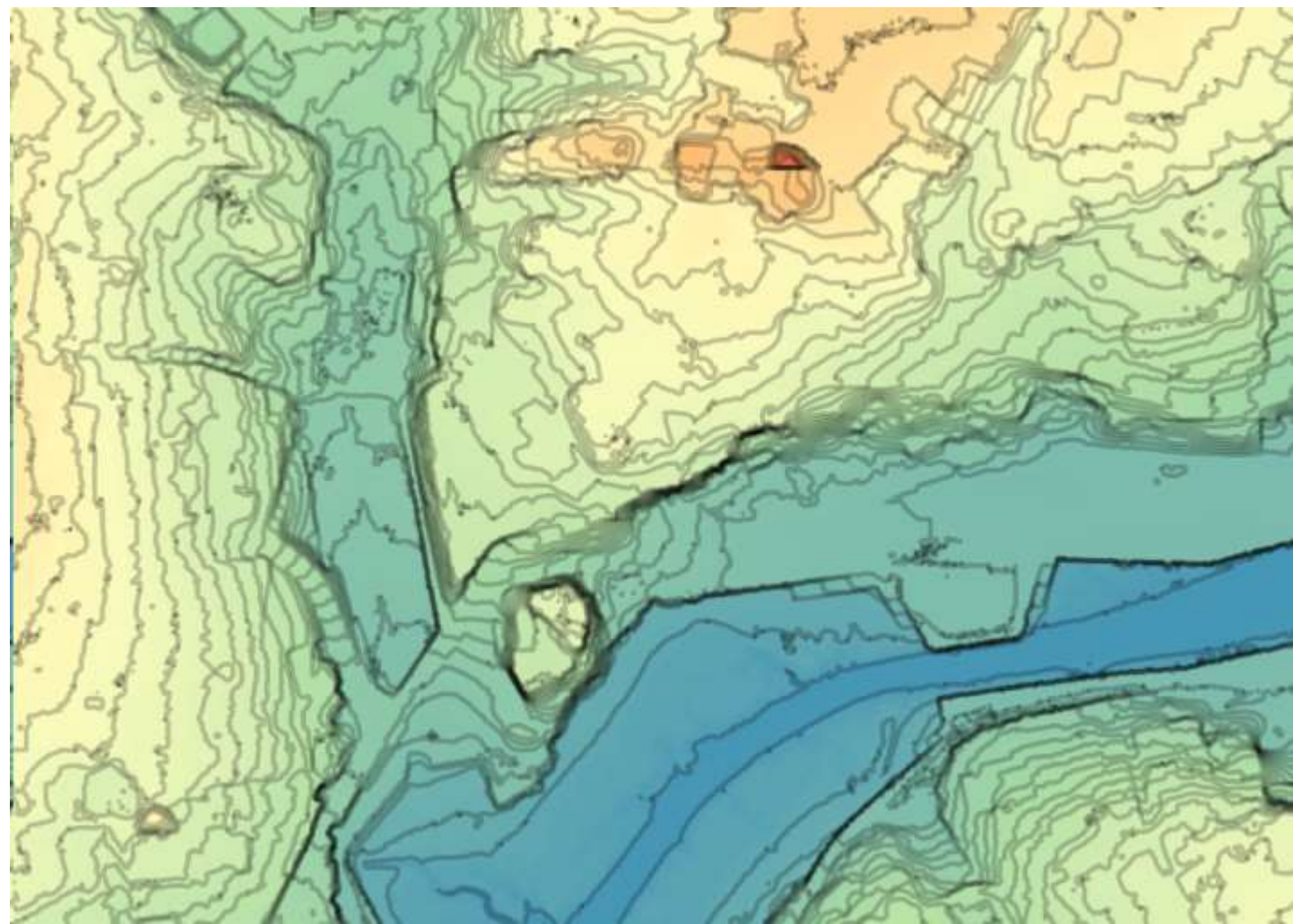
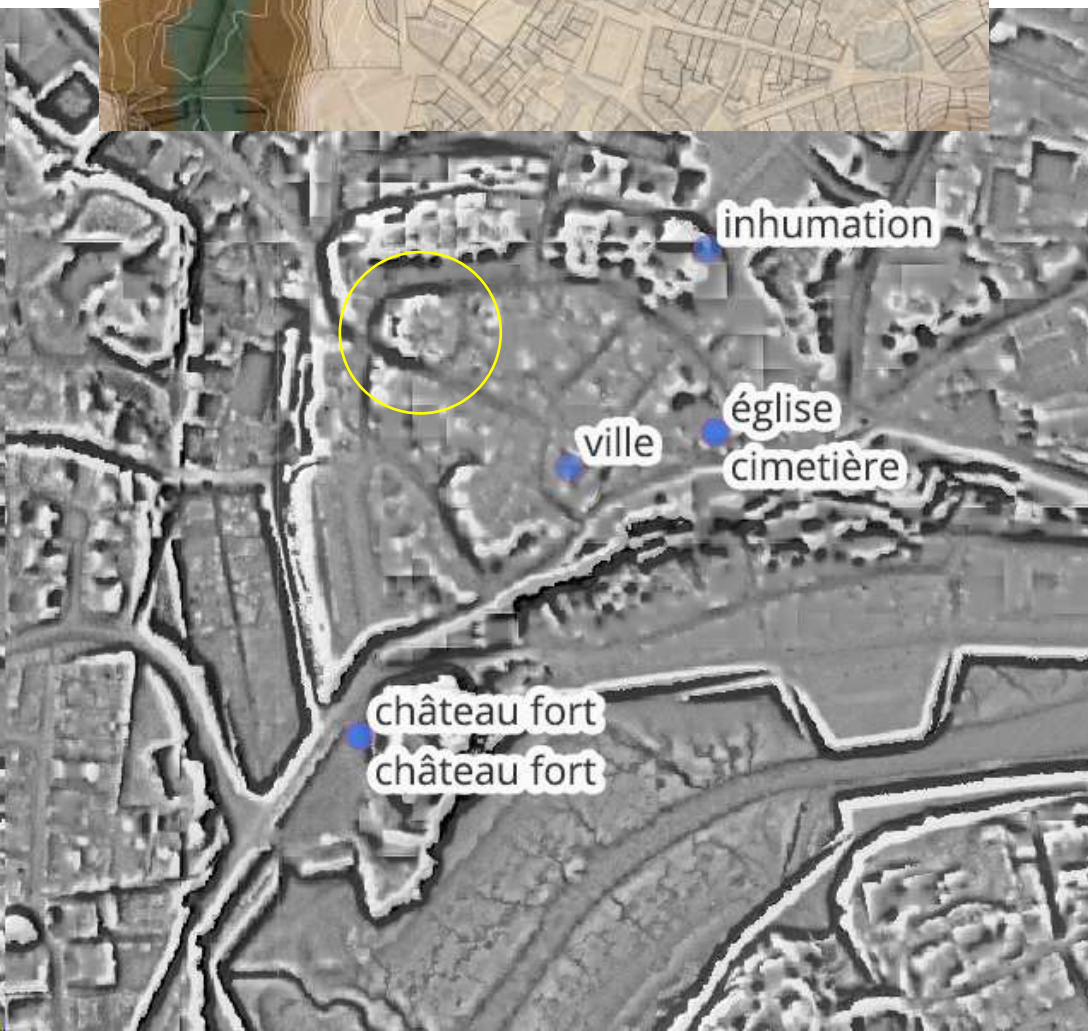
— 422 —

homs messire Jehan, sires de la Muce, de la Chaere Geraut, soy submetant et tous ses biens par son serment en nostre juridicion, quant à tout ce qui ensuit ; lequel congneut et confessa par davant nous qu'il tient à foy et hommaige et à rachat, quant le cas y advient, de nobles homs et puissant le sire de Rays et de Blazon, et en ses fiez et seigneurie de la chastelenie de Pornit : Premier, en la parroisse de Pornit, son hostel et herbregement nommé l'ostel de la Muce, o toute son appartenance de heraux et de courtilz, comme il se poursuint et peut poursuivre, o ses yssues, sis en la ville de Pornit, entre la veille eglise d'une part, et le russeau deschendant de la fontaine Gessroy à la mer d'autre, et entre la mer d'une part, et la meson Perrot Pelerin d'autre. Item, son herbregement et demaine de









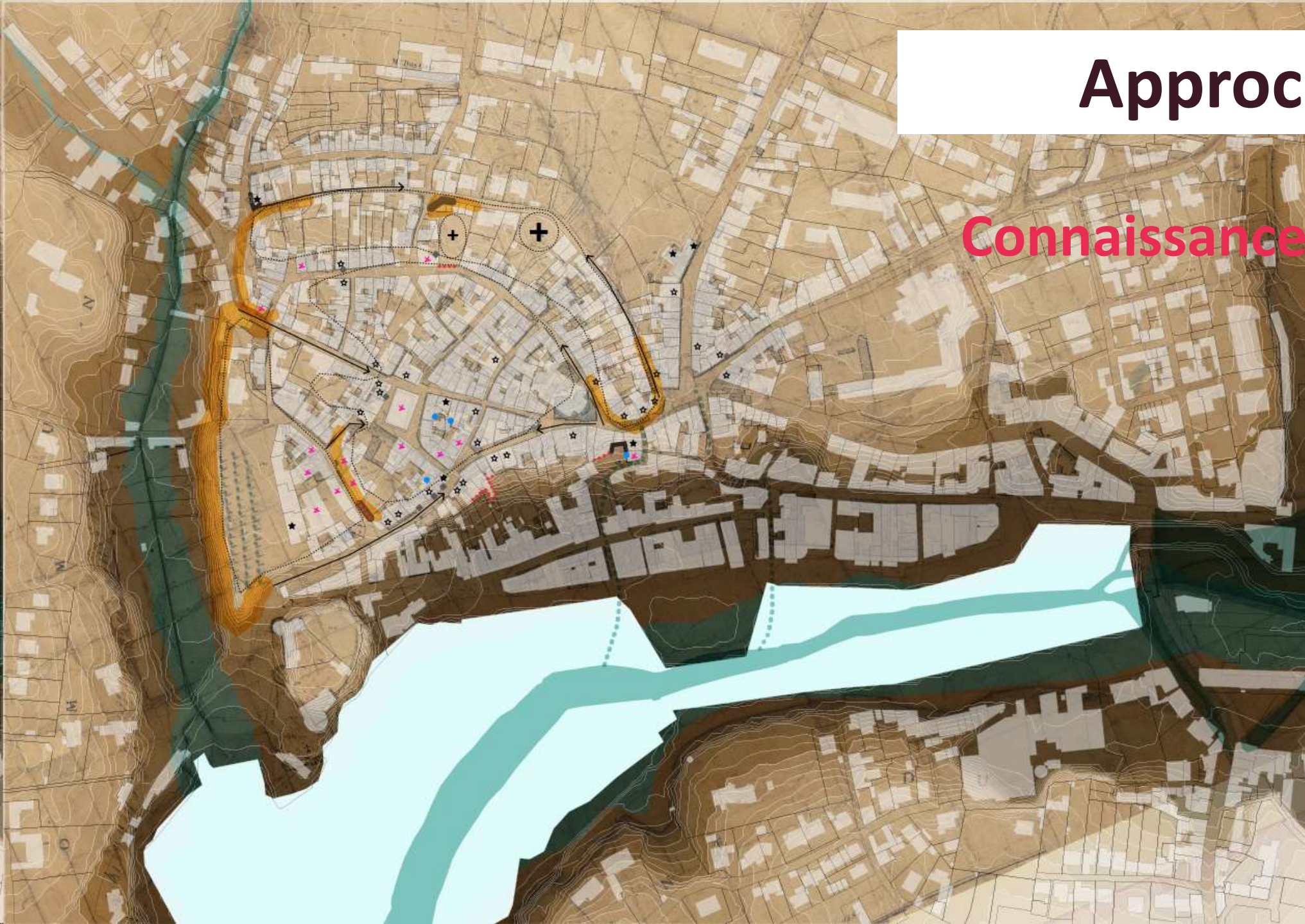


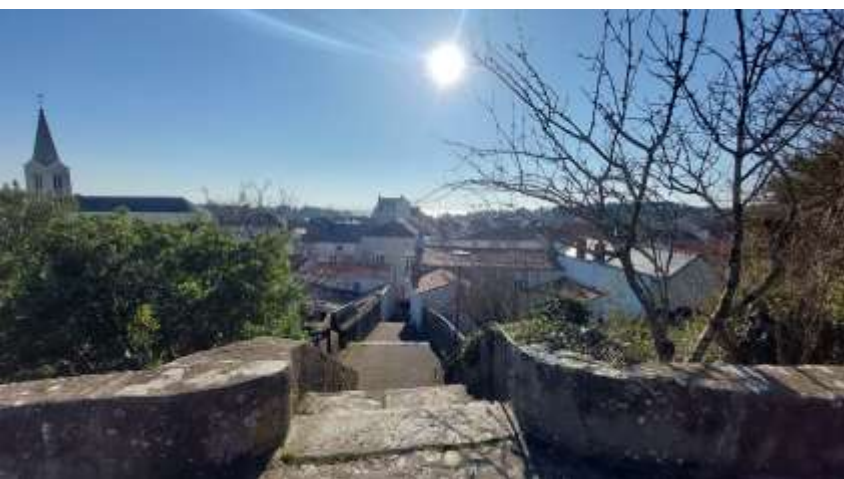


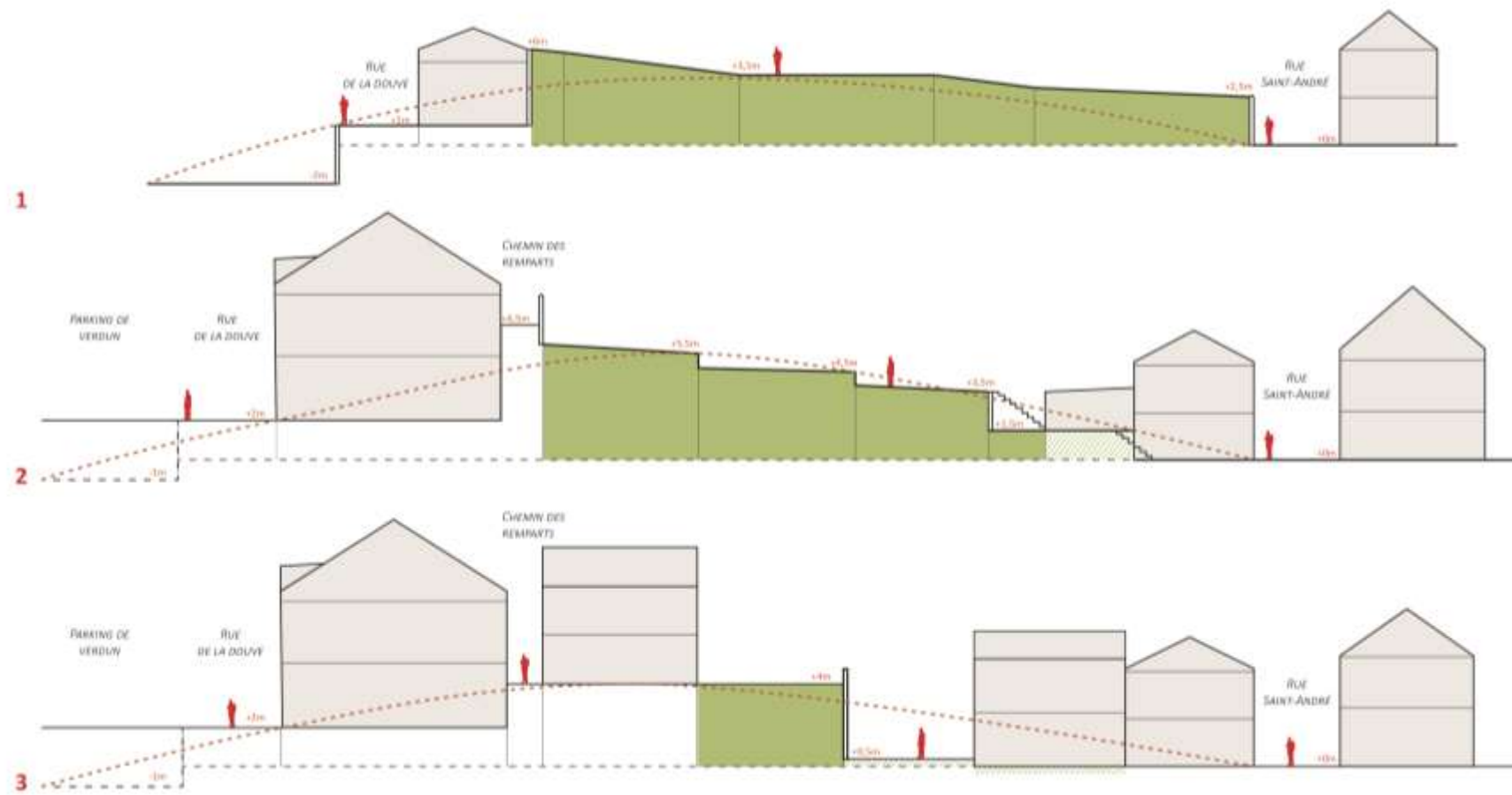
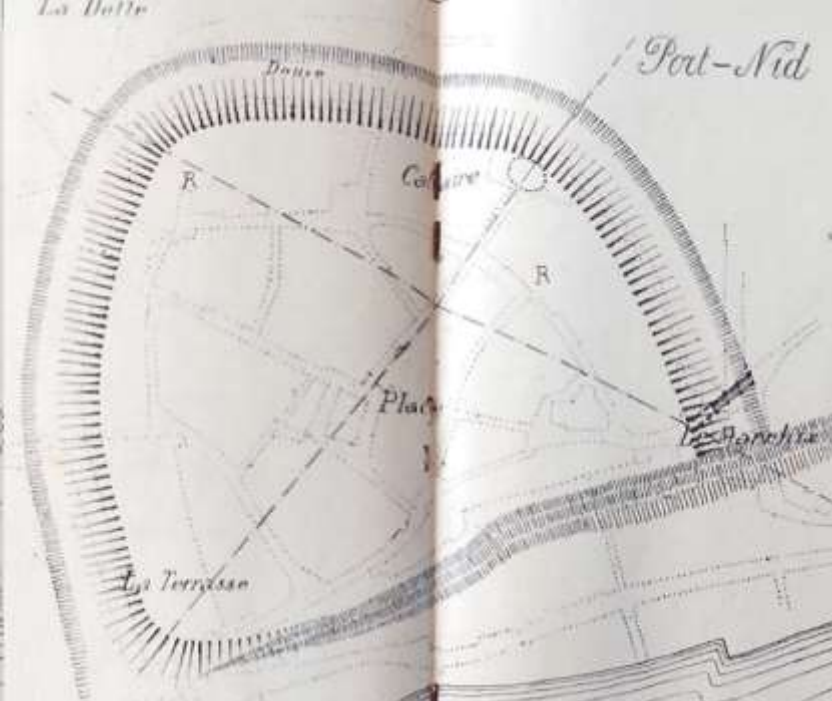
Approche terrain

Le relief

Connaissance du sous-sol







Un front rocheux empierré ?



Une tour carrée ?



cl. D. SICARD

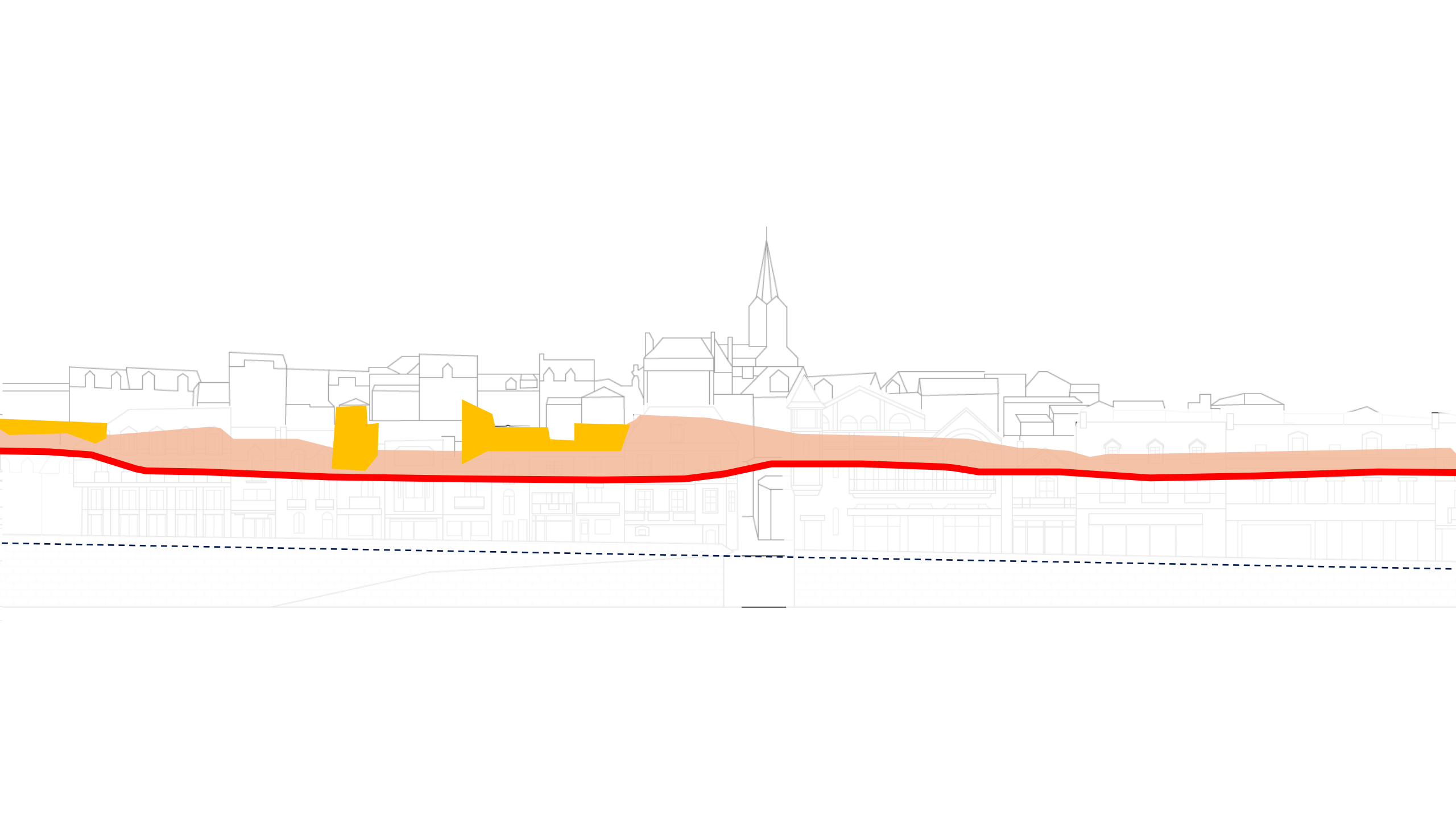






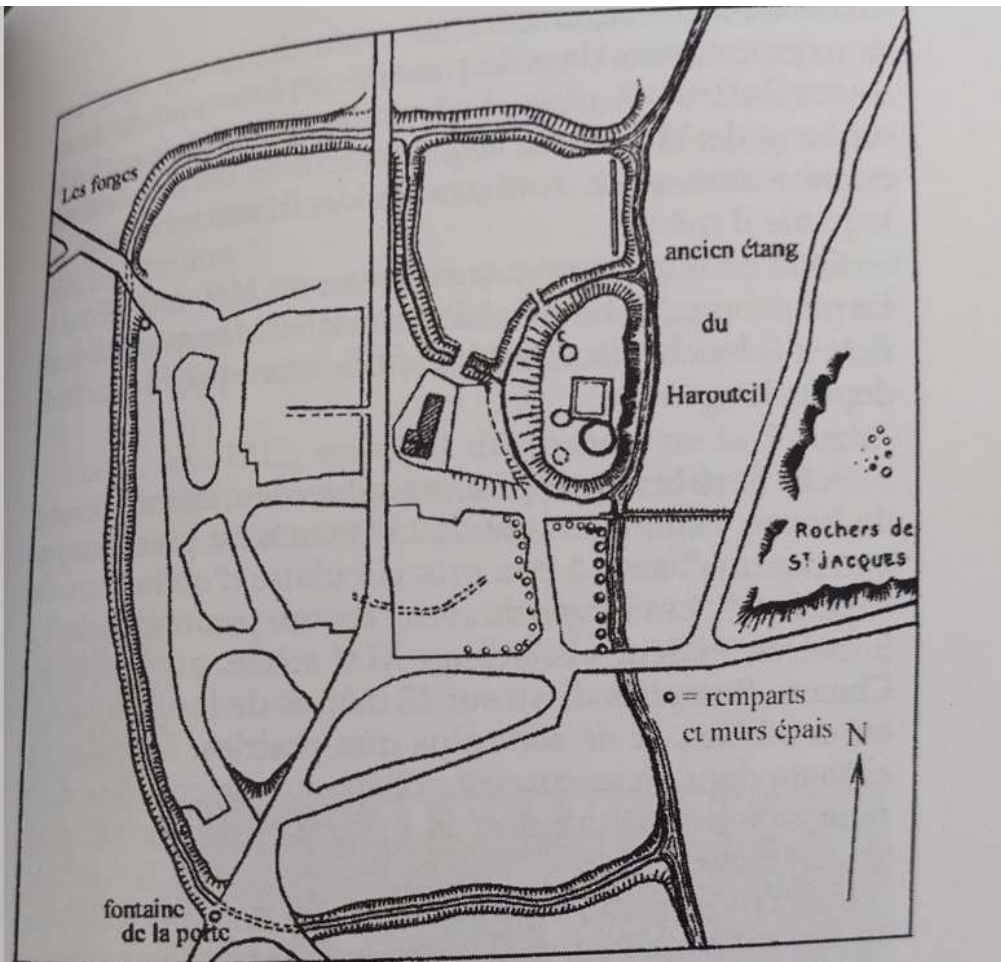




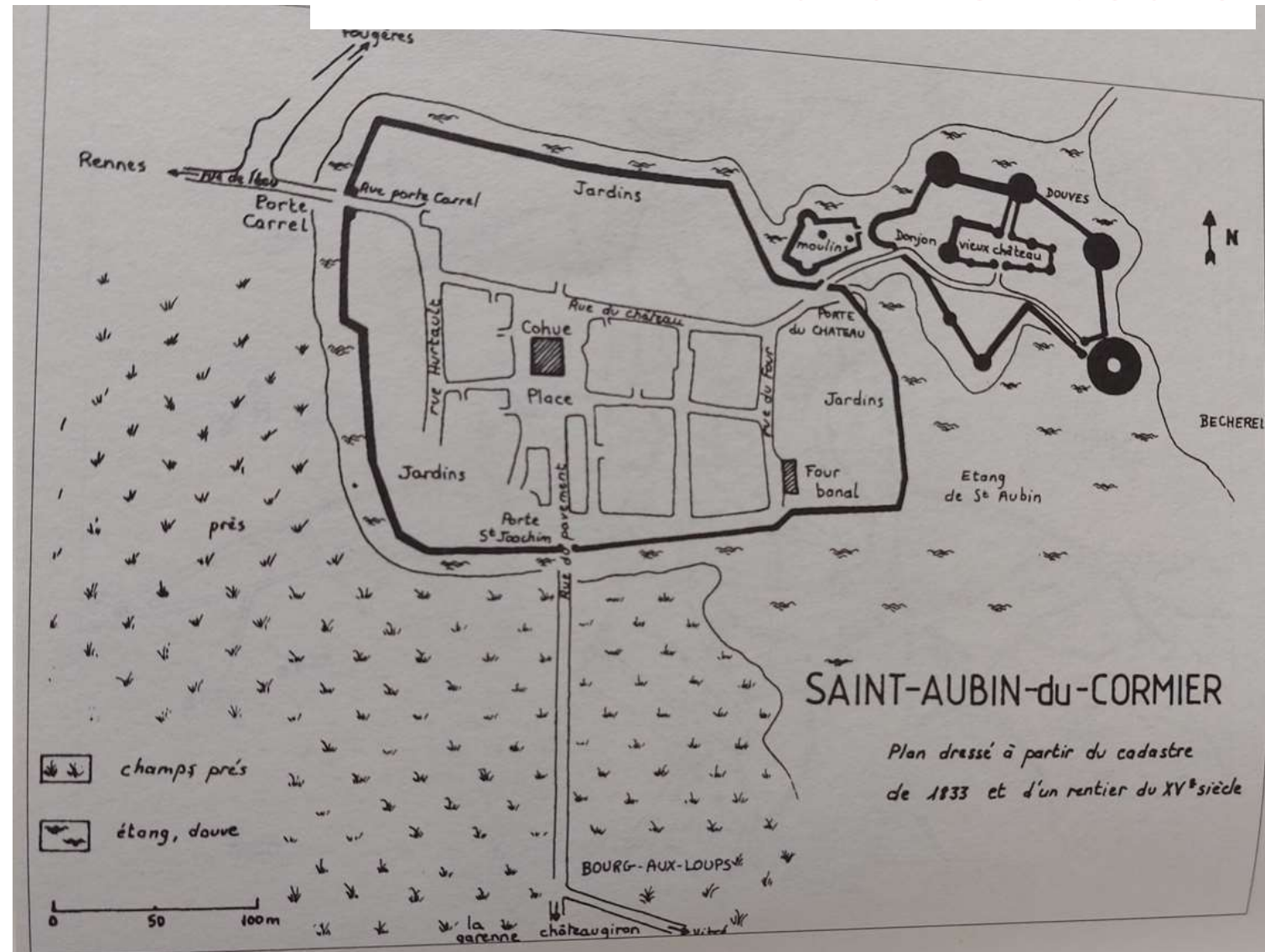


Approche analogique

Travail en cours



La ville fortifiée de Prigny
Fossés et traces de remparts



ANALYSE ARCHITECTURALE

Approche terrain

L'inventaire



Approche documentaire

L'apport de l'iconographie ancienne



Approche analogique

L'apport du monde rural



Approche analogique

Les autres références



Approche constructive

Les matériaux

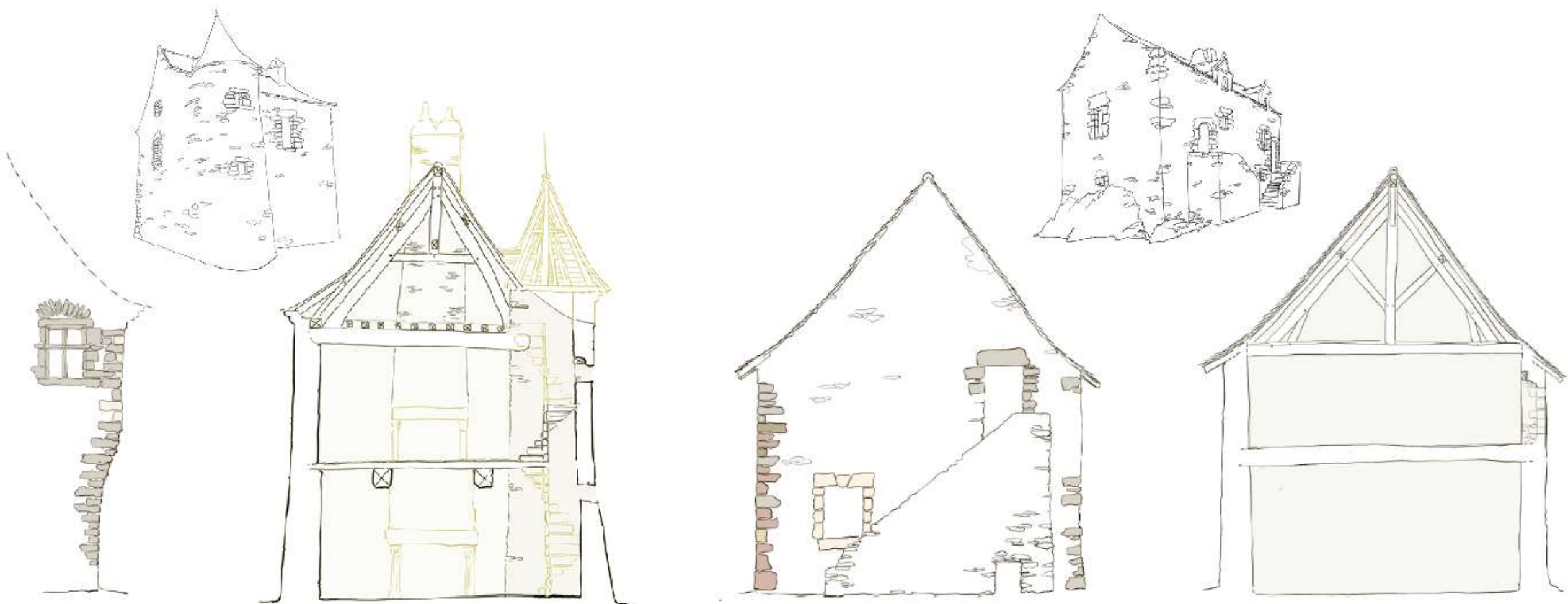


- Flandrien submergé. Argile consolidée
- Formations dunaires : sable fin recouvrant paléosols noirs ou bruns
- Schistes satinés
- Porphyroïdes
- Microquartzites graphitiques
- Cordon littoral actuel



Approche typologique

À la recherche des marqueurs



La volumétrie

Forte pente de toiture et coyalure prononcée



Le pignon avec surmont /
les chevronnières



La distribution

La tour d'escalier semi-hors œuvre



L'escalier extérieur droit



La façade, la baie, les détails architecturaux

La baie



Les lucarnes (disparues)



Encorbellement

Harpages marqués

Corniche en dalles de schiste



Bourgneuf



La Basse-Cure

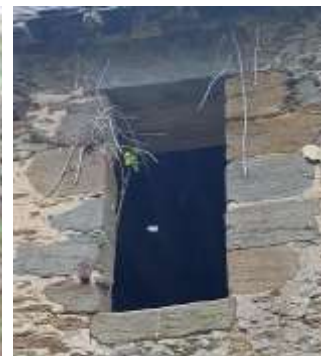


Le Porteau



Bourgneuf

Les meneaux



La Basse-Cure



Le Marais-Mainguy

La présence d'appuis ?



La Ratière



La Durière



Bourgneuf

L'accolade

Le linteau cintré « en épi »

La Blavetière



Le linteau cintré « monolithe »

Le Bois-Macé



Le linteau cintré « trilithe »



La Corbinière



Le Clion-sur-mer



Le Porteau



Médiéval

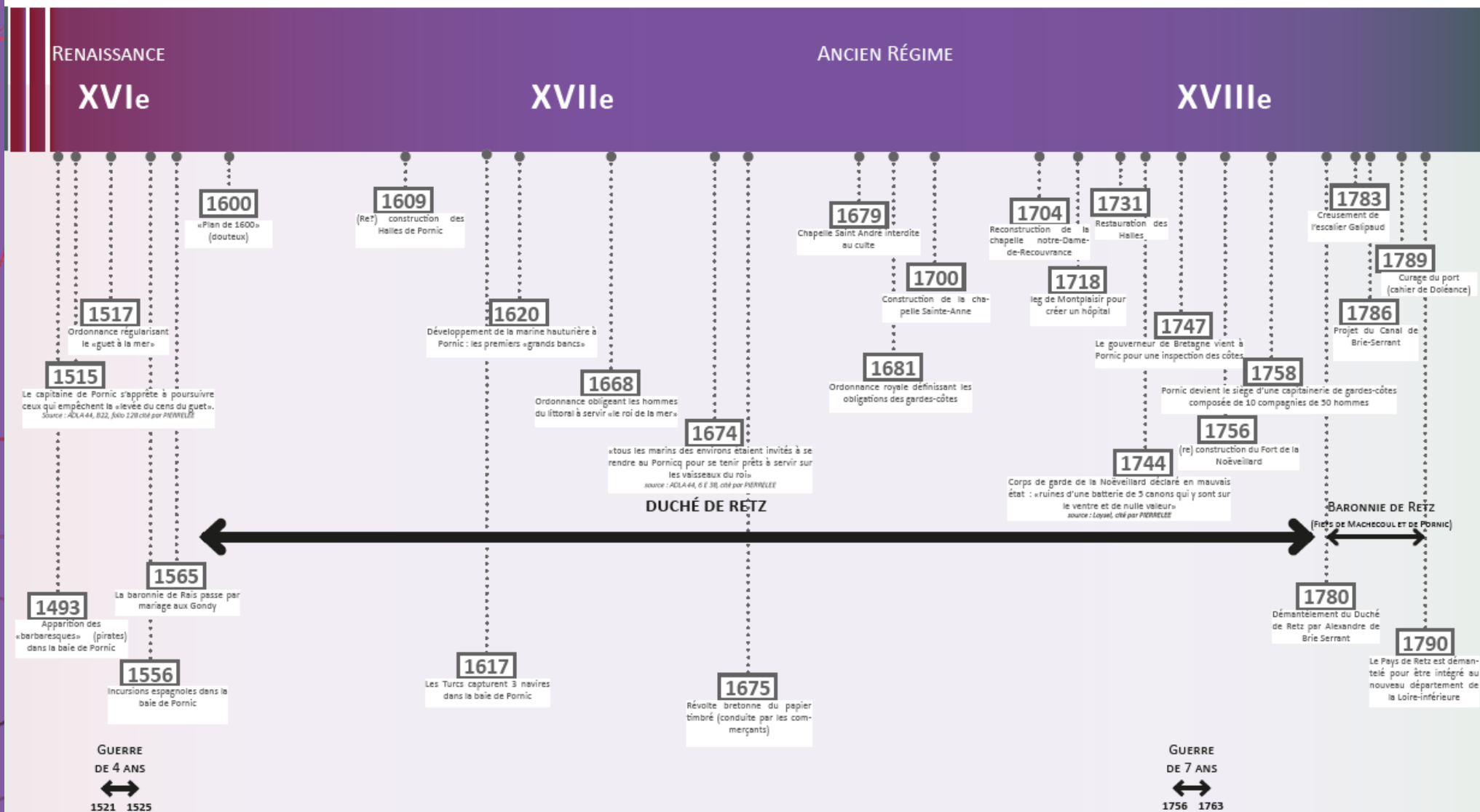
Ancien Régime

Approche typologique

Datation et classification



[3] ÉPOQUE ANCIEN RÉGIME

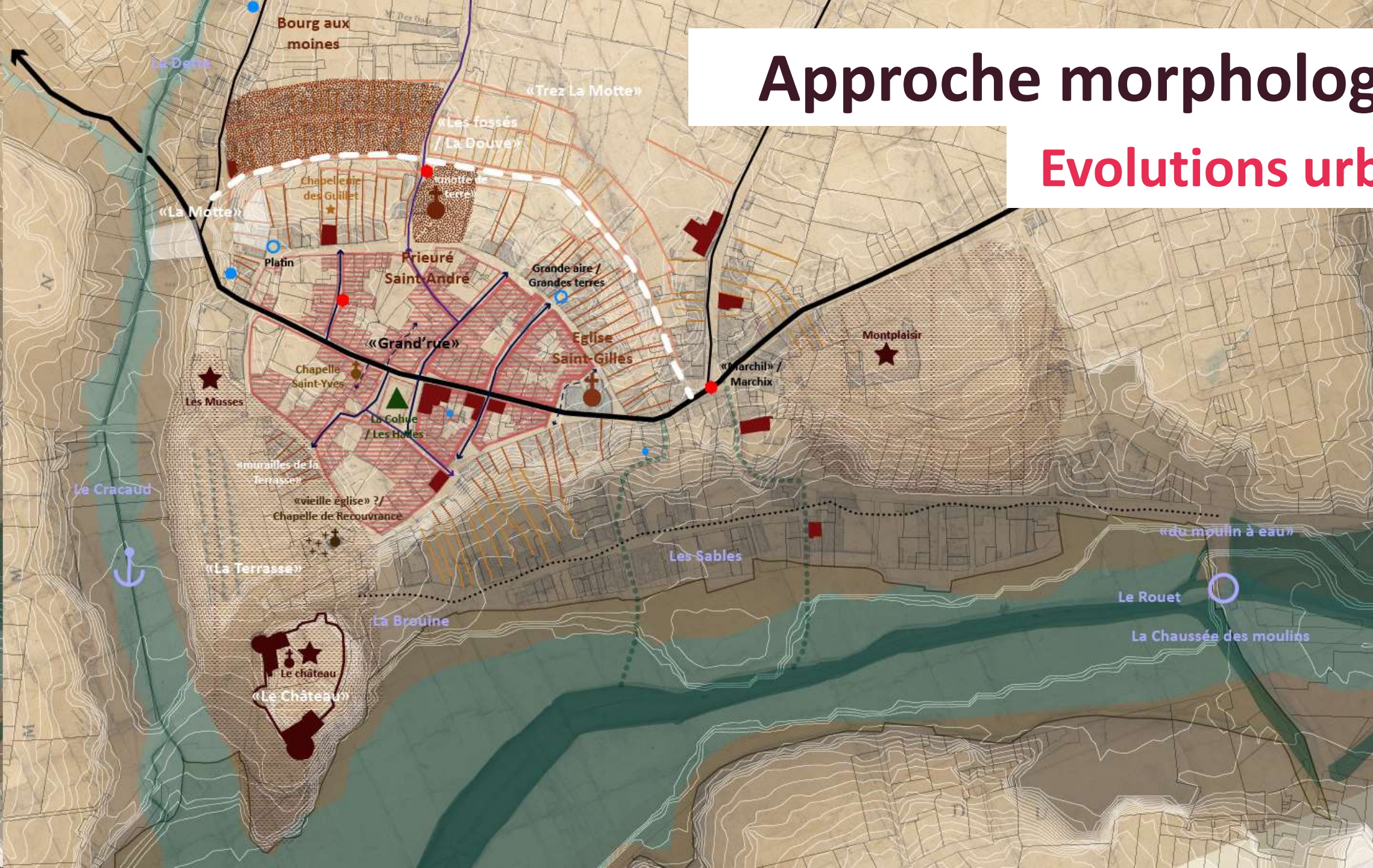


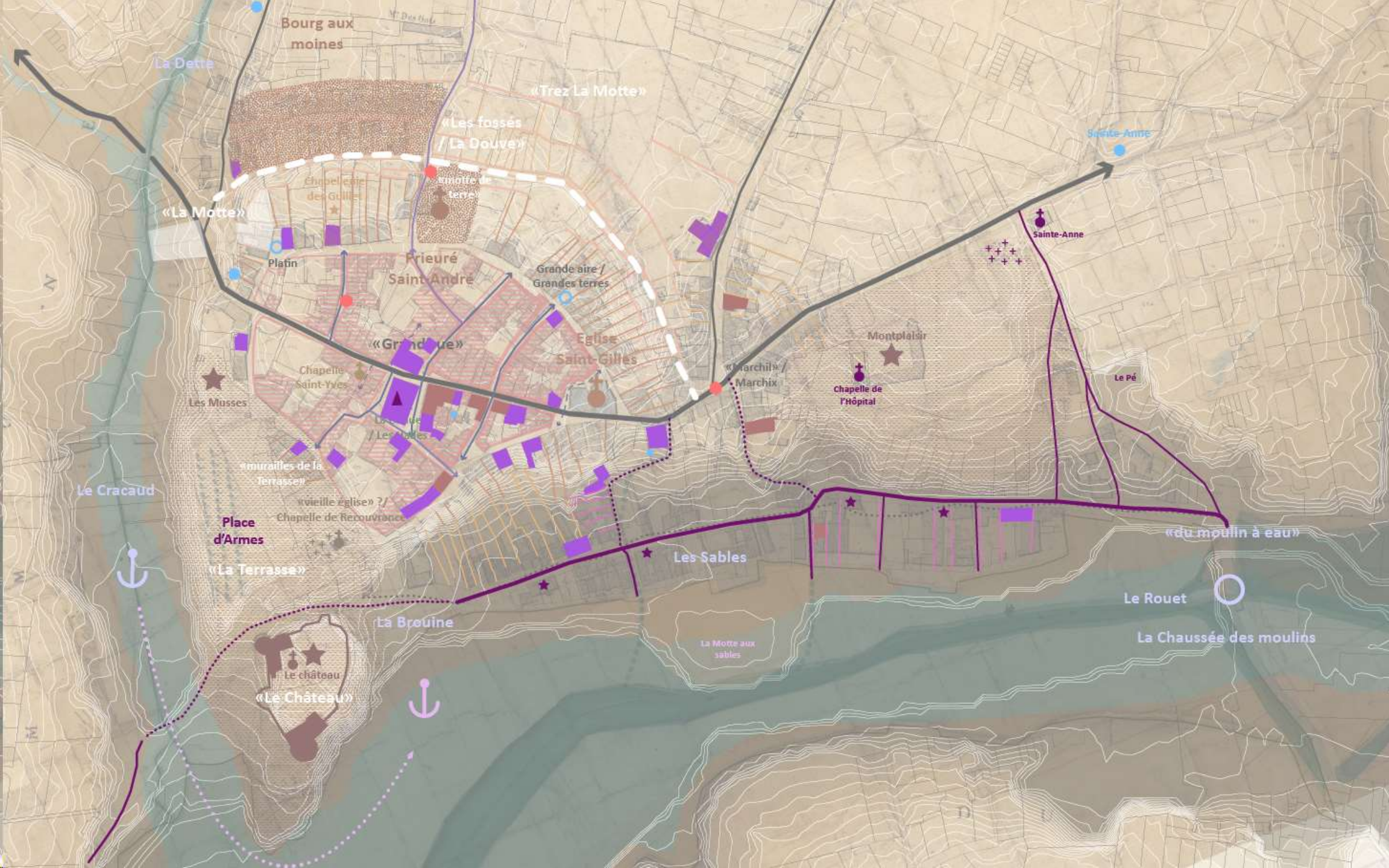


ANALYSE URBAINE

Approche morphologique

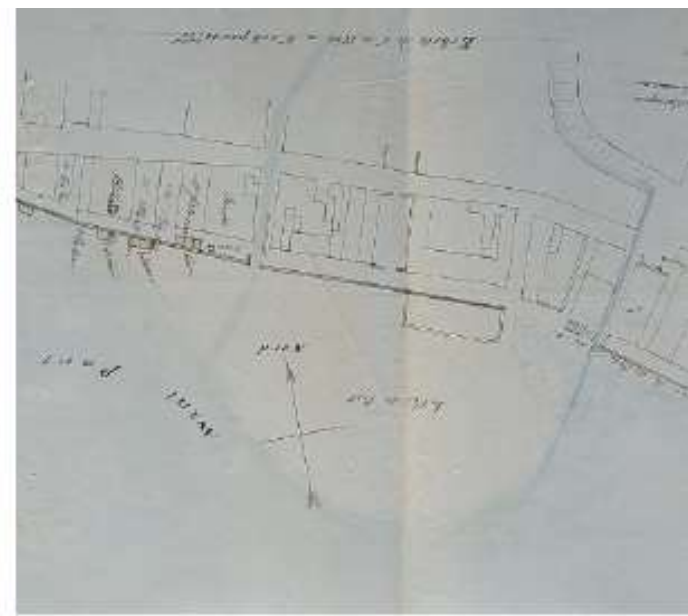
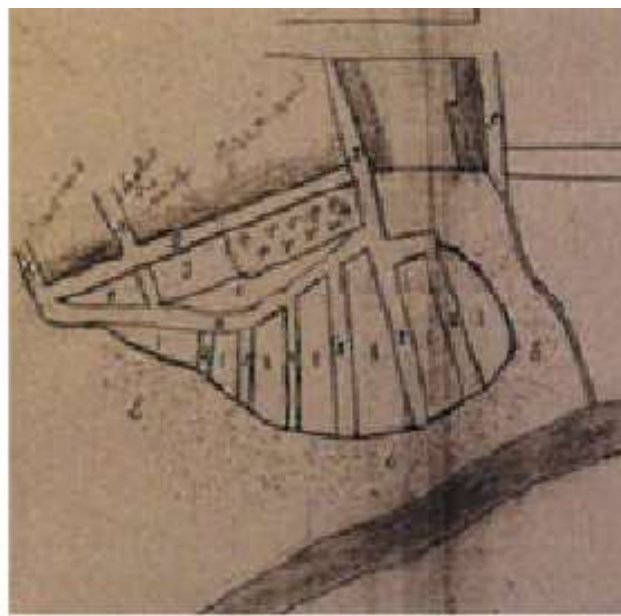
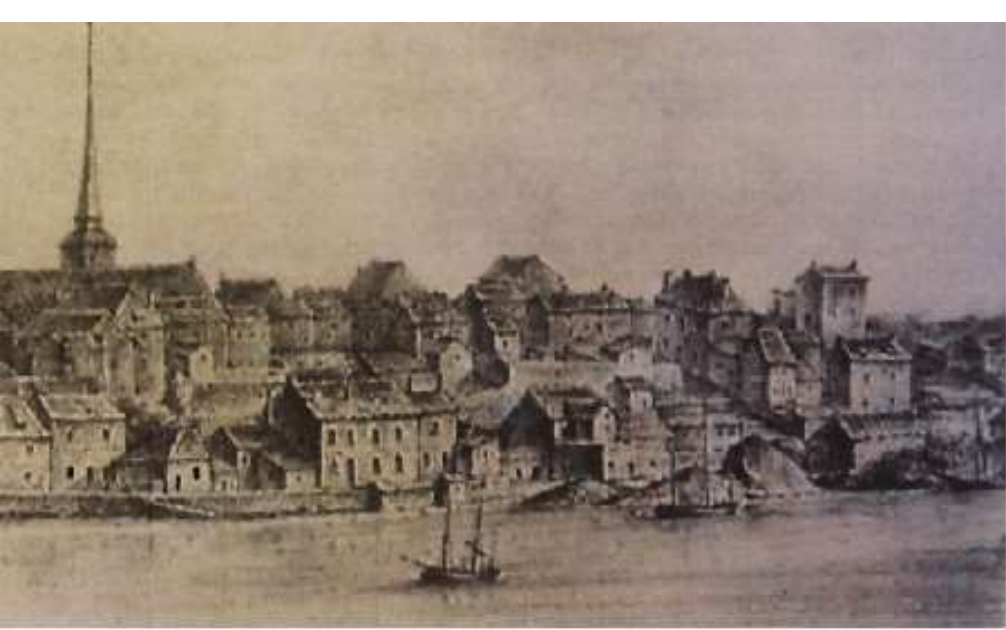
Evolutions urbaines





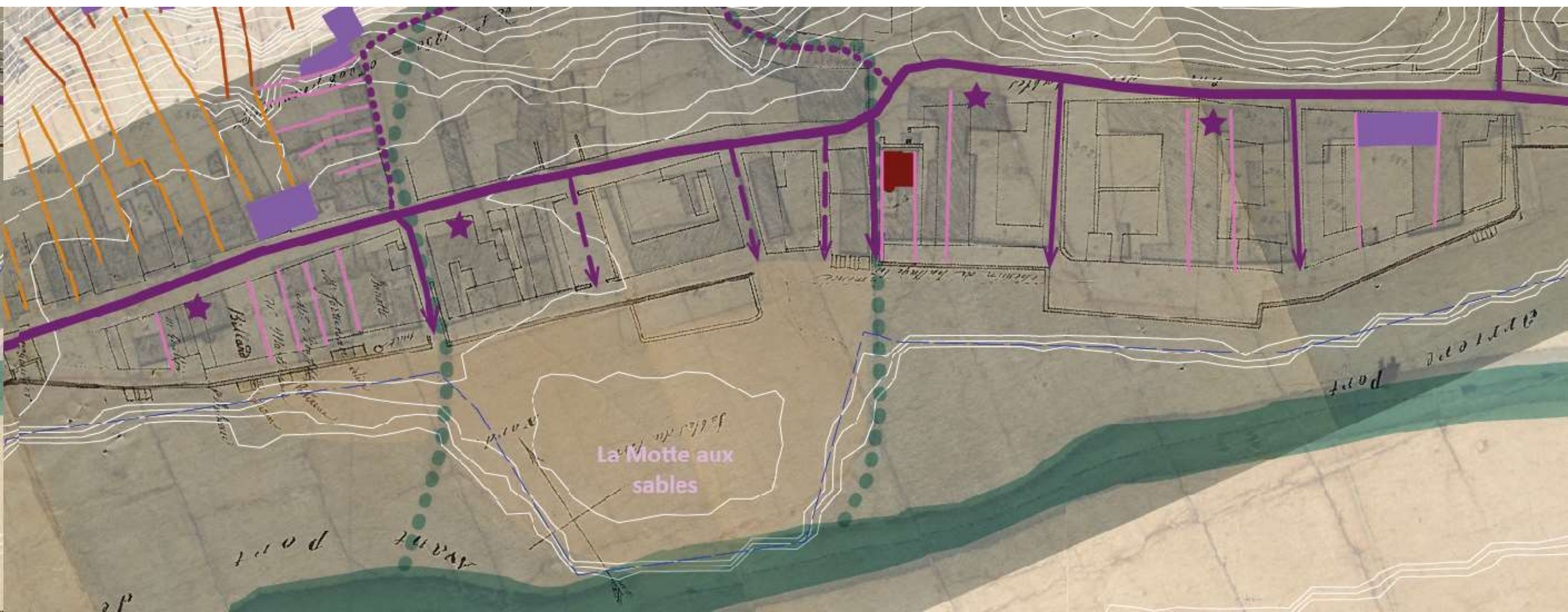
Infrastructure portuaire





Le quartier des sables



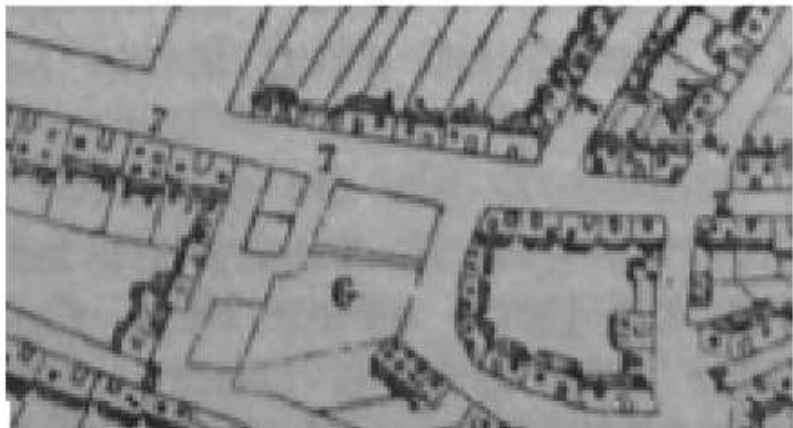






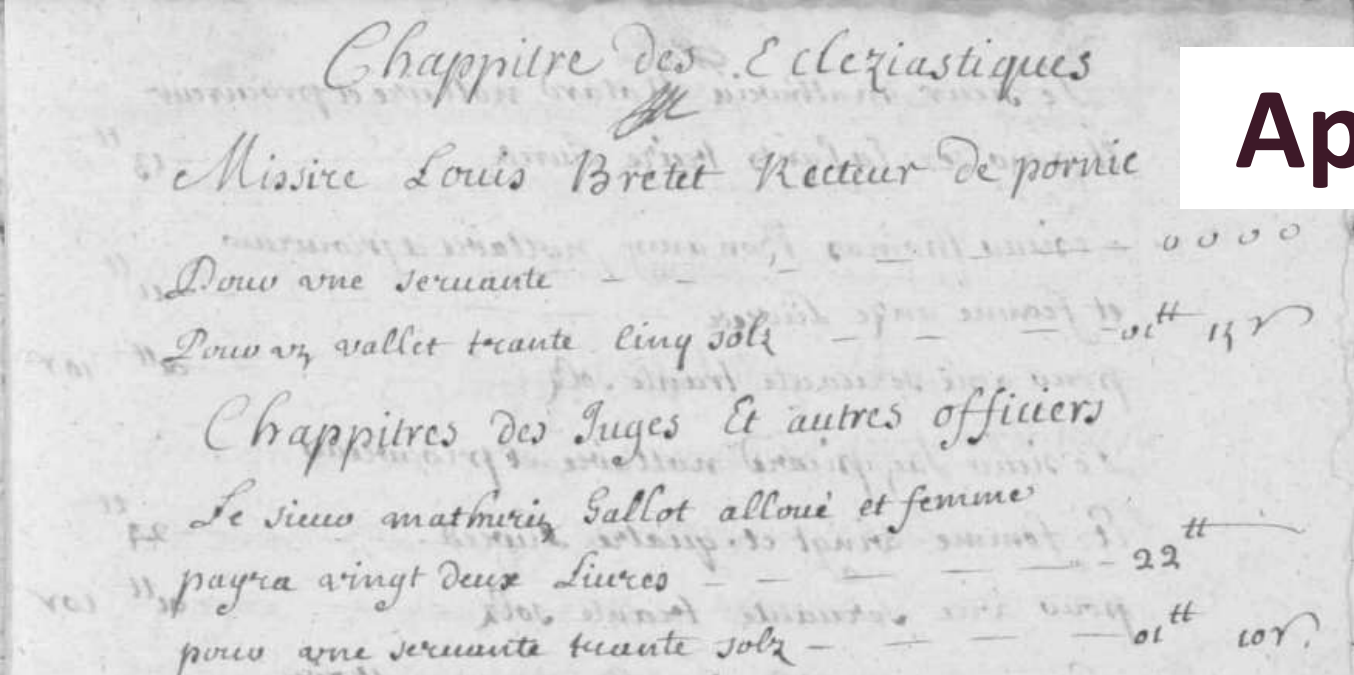
Le quartier des h







Approche démographique



POPULATION ESTIMÉE EN 1718*

251 feux payant la capitation $\times \text{coeff (4)} = \mathbf{1000}$ habitants

2 «Ecclesiastiques»	61 «fermiers Et marchands Et artisans en détail»
25 «Juges et autres officiers»	29 «artisans Matelots et Journaliers et autres»
13 «Gens vivants de leur rantes et gros fermiers»	10 «veuves et journaliers»
39 « Marchans Et Capitaine de Vaisseaux»	72 «Des garcons et filles ayant leurs domicilles»

*Source : ADLA 44 / cote B 3501 / rôle de capitation; cité par CARAES
& PIERRELEE, LOCHET, MARCHAND (cf. Bibliographie)

ANALYSE ARCHITECTURALE

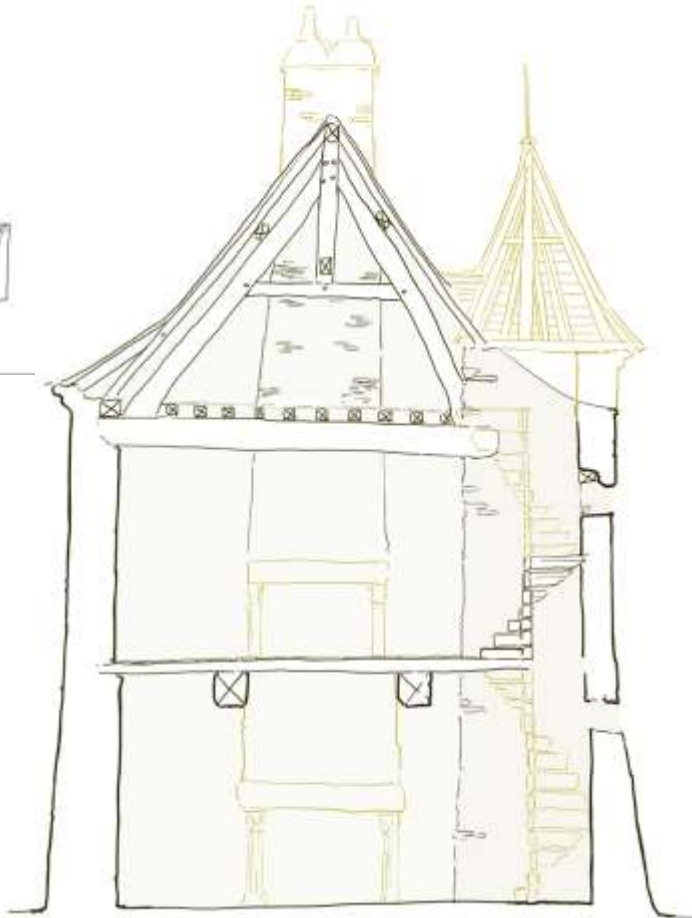
Approche terrain

L'inventaire



Approche typologique

À la recherche des marqueurs



La volumétrie

NOUVEAUX MARQUEURS

L'escalier intégré
dans le corps de bâti



La toiture en croupe / à pavillon (?)



Analogie à Bourneuf / villeneuve

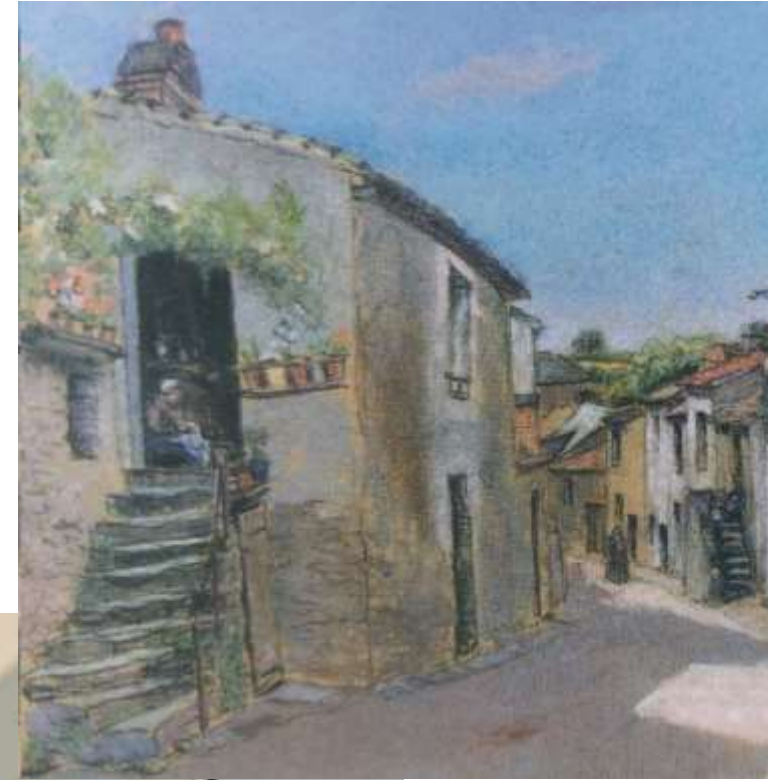


La volumétrie

PERSISTANCE



L'escalier extérieur droit qui perdure dans les constructions les plus modestes



Le motif des chevronnières qui perdure
(avec tout de même une pente de toiture moins prononcée)

La composition

NOUVEAUX MARQUEURS

Le principe de travées et la régularisation de la composition



avènement du « plein de travée » surmonté d'une lucarne passante...



appui saillant pour le balcon

Un nouveau rapport plein / vide :
des façades de plus en plus percées

... puis intégration d'une
baie terminale en façade
(attique sans ressaut /
comble à surcroît)

La composition

NOUVEAUX MARQUEURS



avènement du « plein de travée »
surmonté d'une lucarne passante...



... puis intégration d'une baie terminale
en façade (attique sans ressaut /
comble à surcroît)

La façade, la baie, les détails architecturaux

NOUVEAUX MARQUEURS

La baie : le linteau segmentaire

La baie : le linteau délardé



La Corbinière (hors SPR)

Le Sandier (hors SPR)



La baie : le linteau droit à plates-bandes

La Corbinière (hors SPR)



La façade, la baie, les détails architecturaux

NOUVEAU MARQUEUR

La petite baie cintrée et l'occulus



La lucarne passante à frontons



Exemples ruraux (hors SPR)

La façade, la baie, les détails architecturaux

PERSISTANCE

Portes à linteaux trilithes et monolithes
cintrés / surbaissés

NOUVEAUX MARQUEURS



*Le Sandier
(hors SPR)*



Le Clion (hors SPR)



Approche constructive

Les matériaux

NOUVEAUX MARQUEURS

L'emploi de la tuile à tige de botte en toiture (surtout pour les programmes les plus modeste ?). > influence du monde rural ?

L'emploi de la pierre calcaire en modénature (uniquement dans les beaux programmes)



PERSISTANCE

Continuité de l'emploi de la pierre de schiste en encadrement et corniche (surtout au tout début XVIIe et dans les programmes les plus modestes (ou ruraux hors SPR))



Approche typologique

Identification de programmes

La maison semi-rurale

Interprétation des vestiges



La maison de bourg

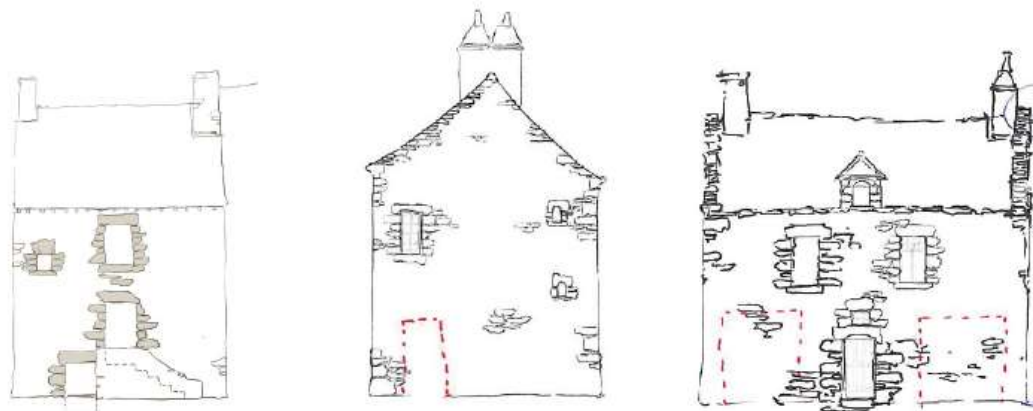
À travée unique
et escalier extérieur



À façade large (2 ou 3 travées)
et escalier intérieur



Interprétation des
vestiges

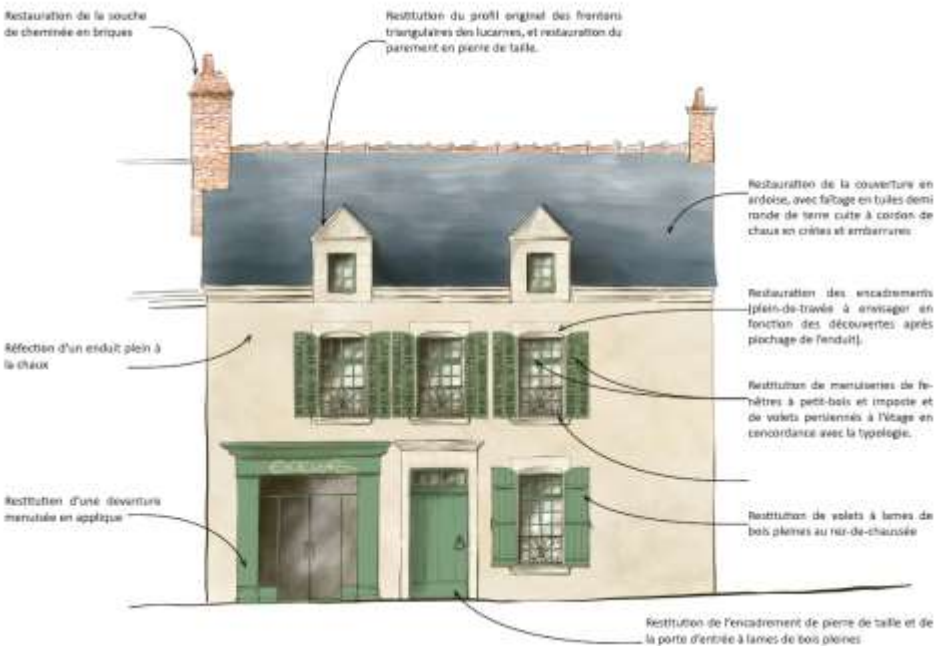


La maison de bourg (2)

À 2 ou 3 travées



Interprétation des vestiges



Les programmes spécifiques et « unicums »

Equipement public



Une demeure bourgeoise
liée au port ?



Belles
demeures





Le Jardin de Retz
1850

Les Perrières
1848

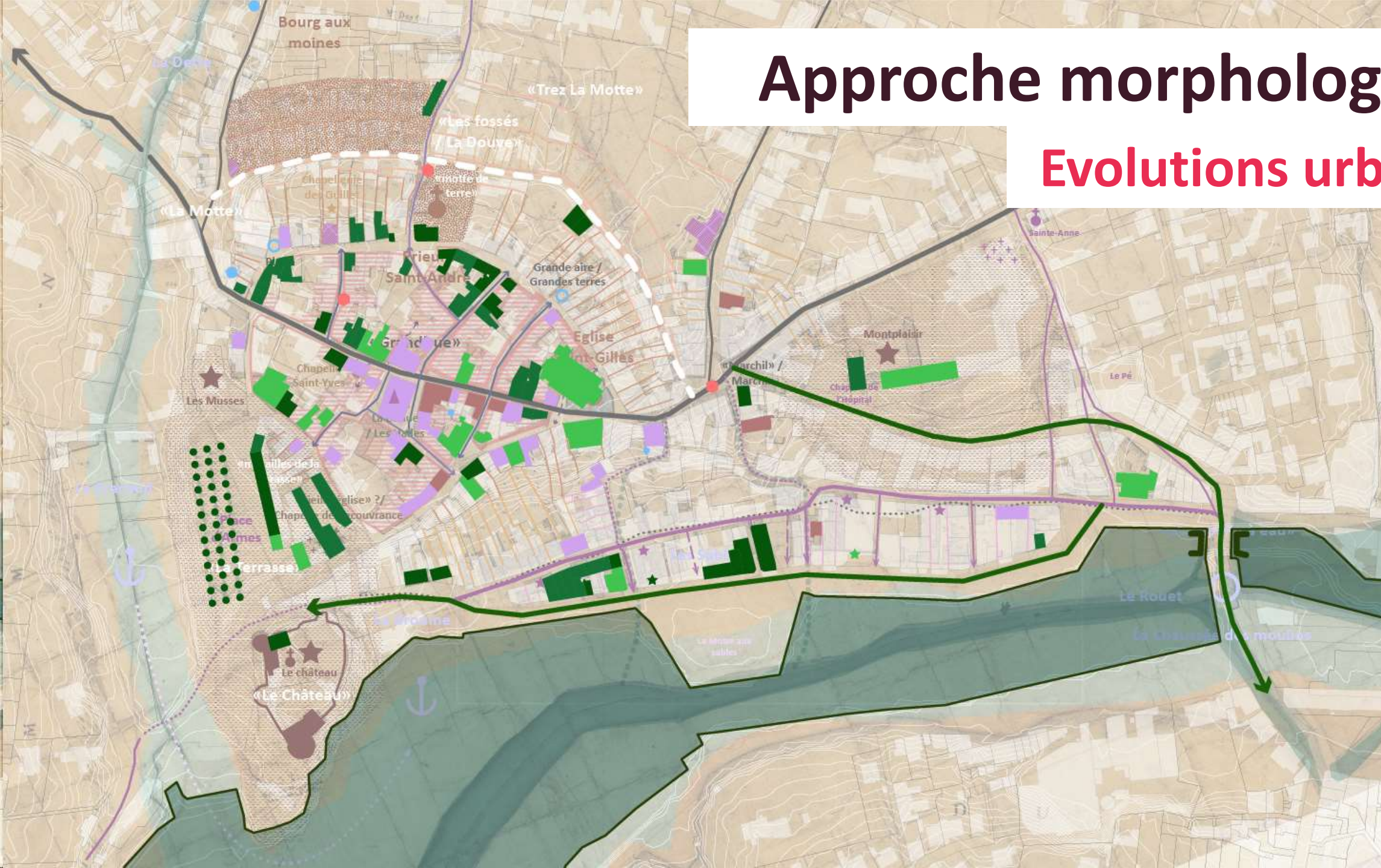
Villa Crucy
1847

La Malouine
1837

Ker Colo
1850

Approche morphologique

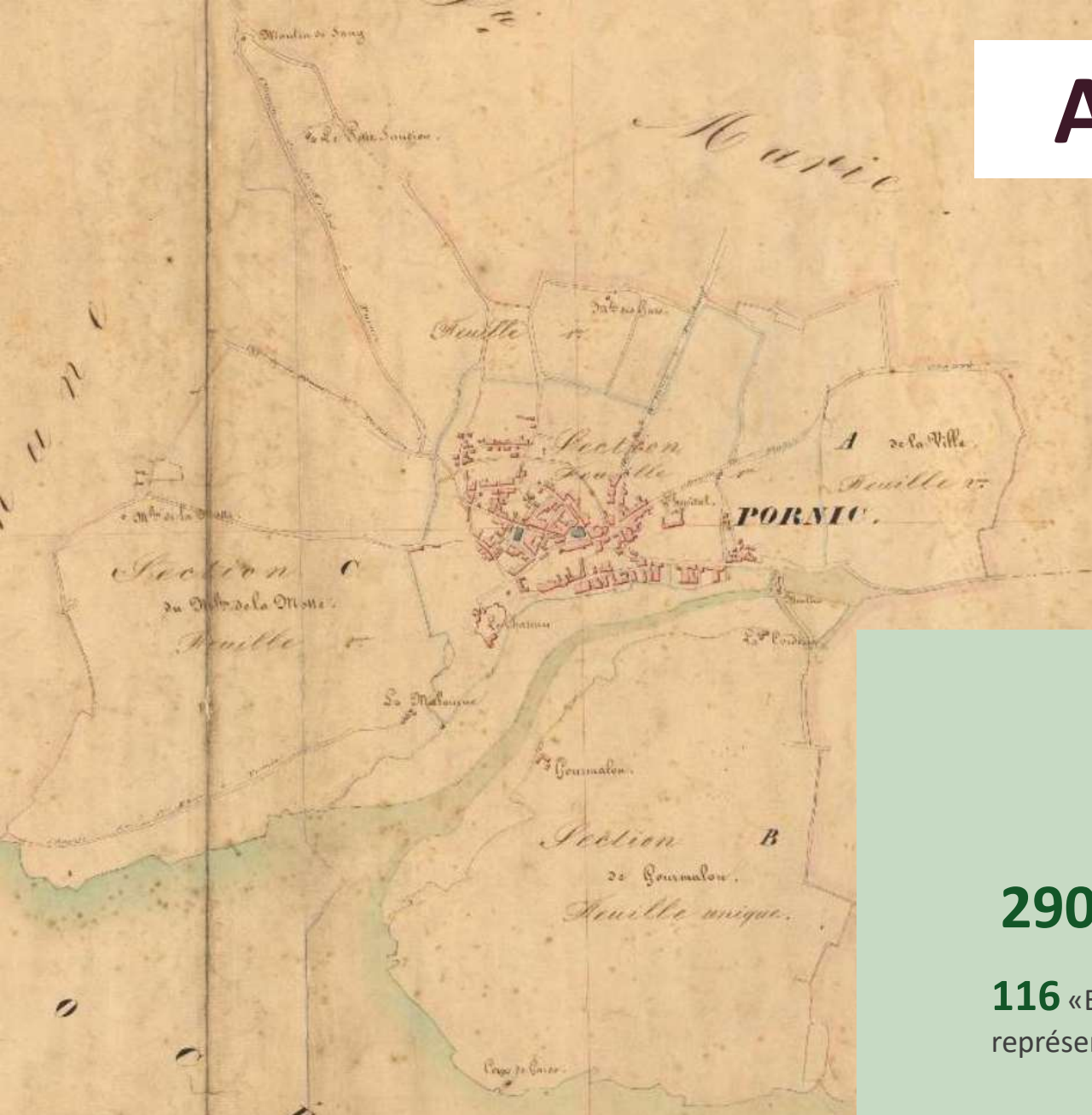
Evolutions urbaines



Approche démographique

1791 : 15 hectares d'extension (soit 30 au total) / trois nouvelles sections sont ajoutées à la commune de Pornic (jardin de Retz, la Touche, Tourte)

1836 : 123 hectares d'extension (soit 153 au total) de nouvelles sections sont ajoutées à la commune de Pornic (Gourmalon, Noëveillard, Dette, Cendier et Croix-Moinard)

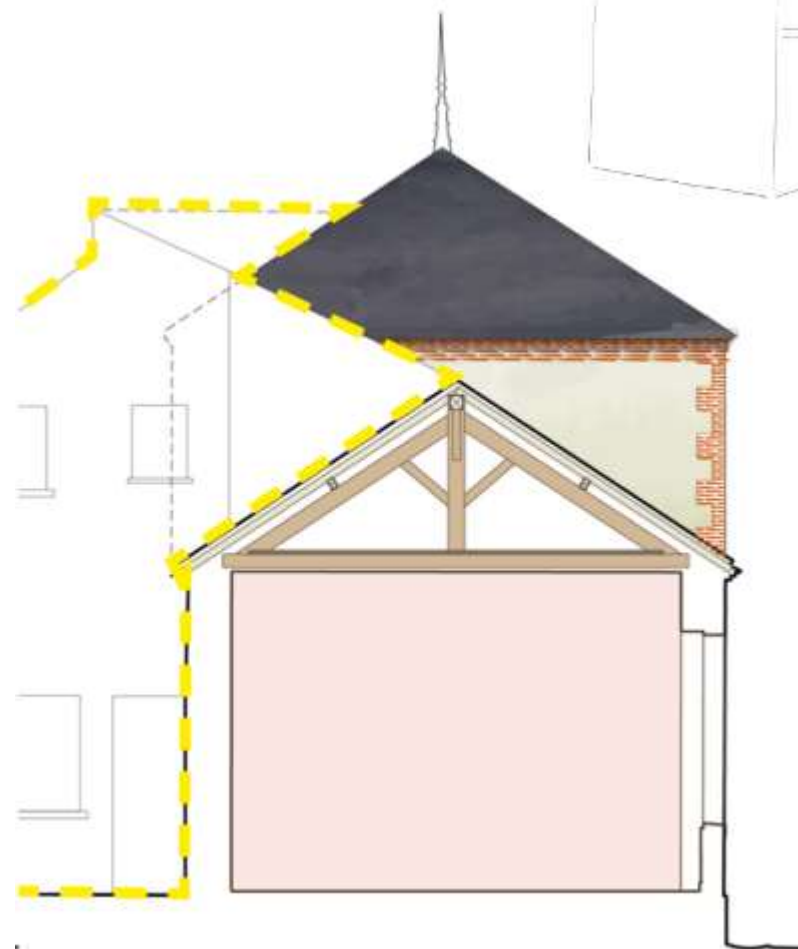


POPULATION ESTIMÉE EN 1845*

290 feux $\times$ coeff (4,5) = **1315** habitants

116 «Electeurs payant patente»,
représentant 40% des « chefs de famille »

*Source : PIERRELEE (cf. Bibliographie)

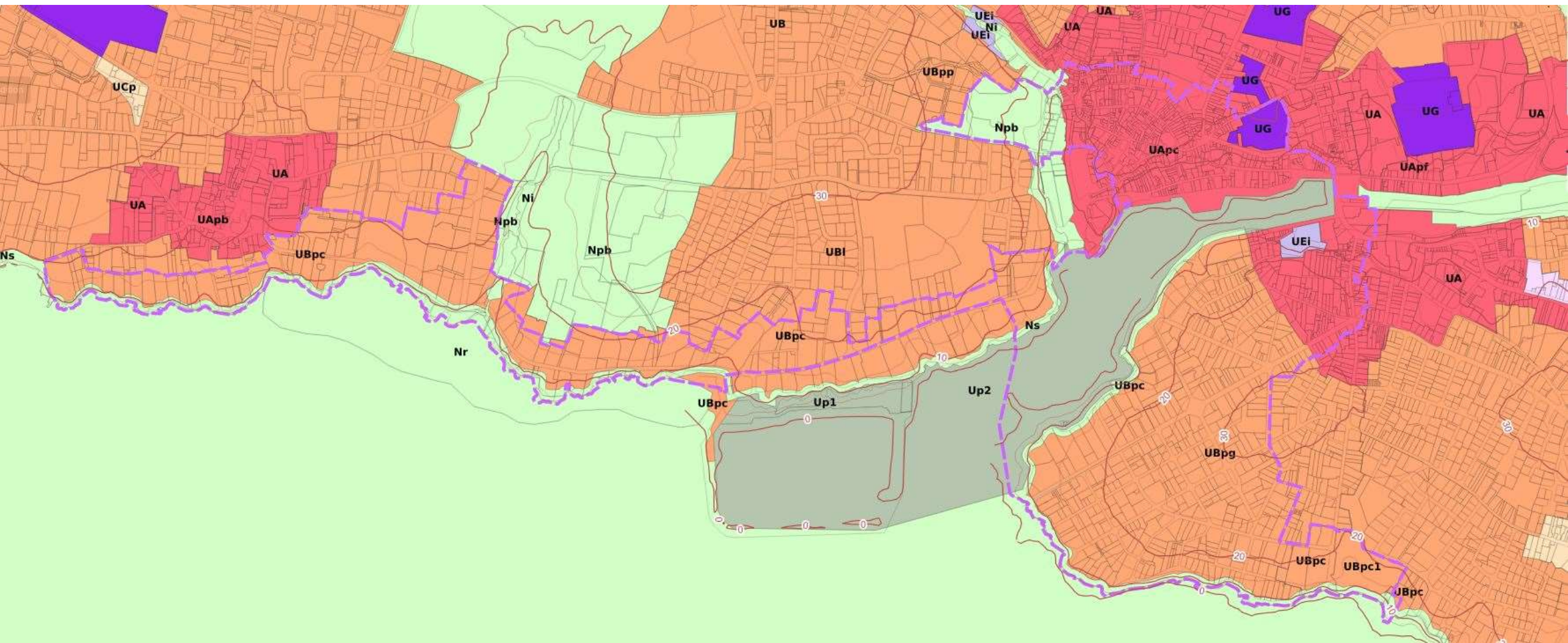




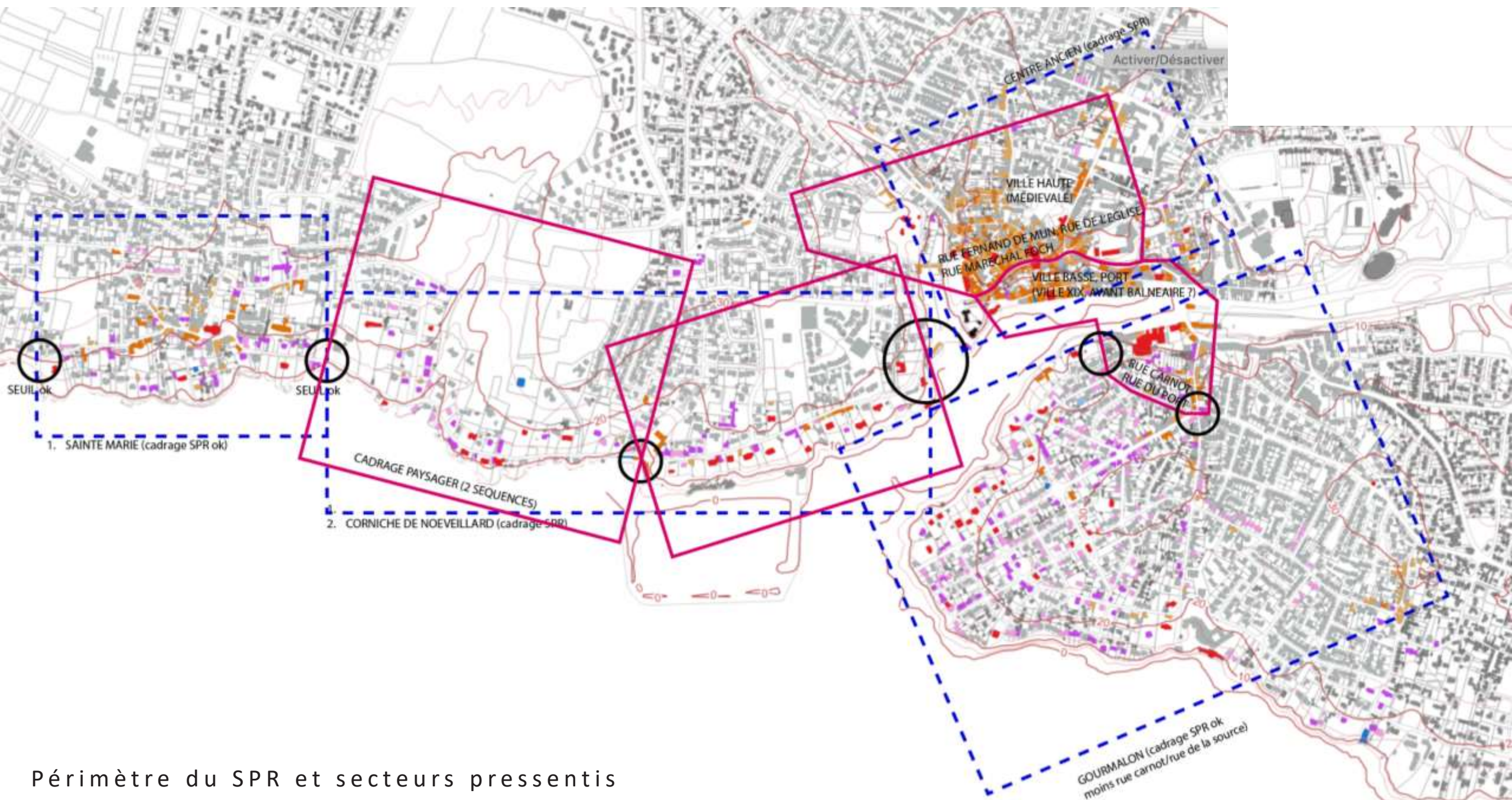
Enjeux réglementaires

Un premier portrait des problématiques

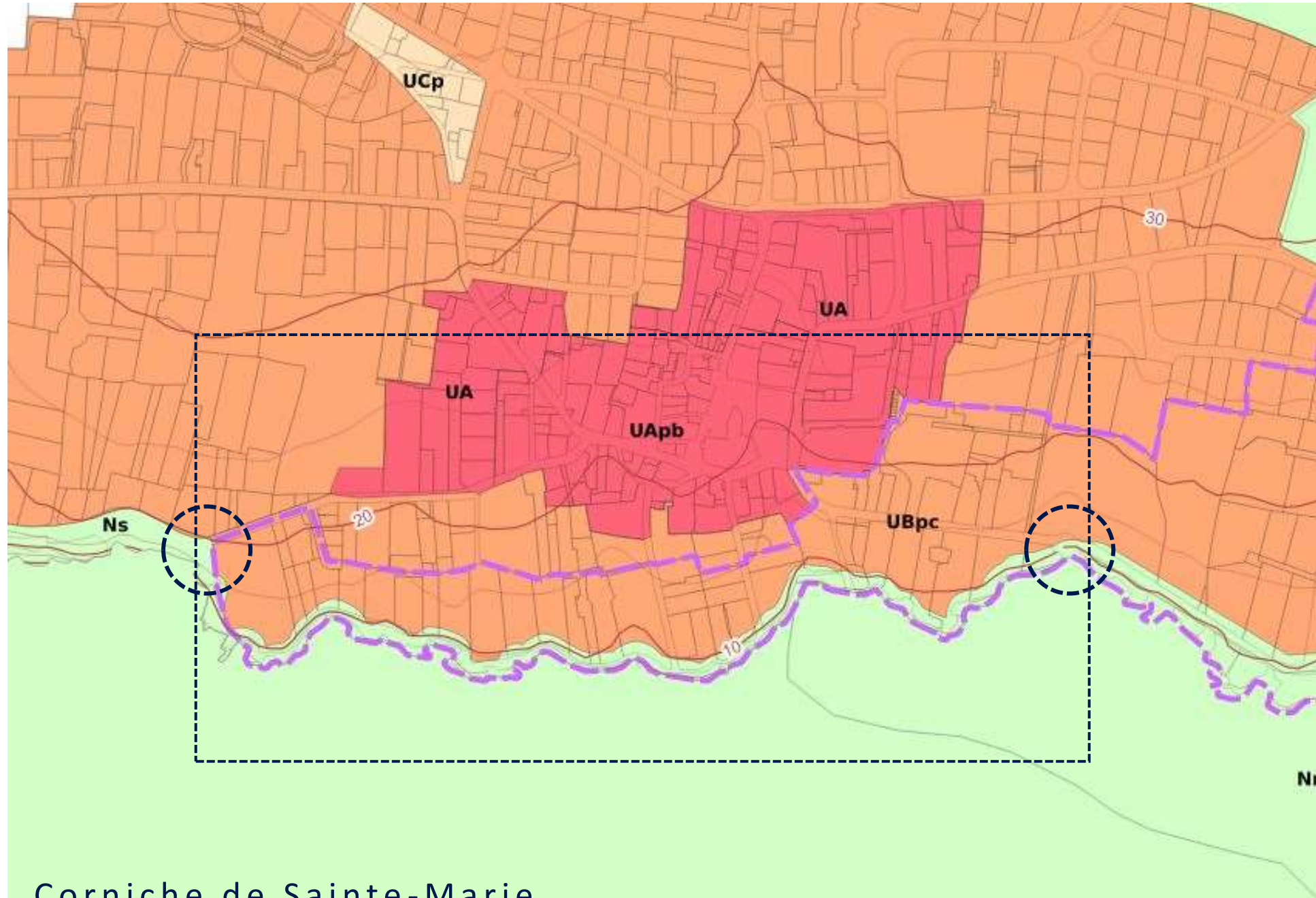
Secteurs du SPR



Périmètre du SPR et secteurs du PLU



Périmètre du SPR et secteurs pressentis

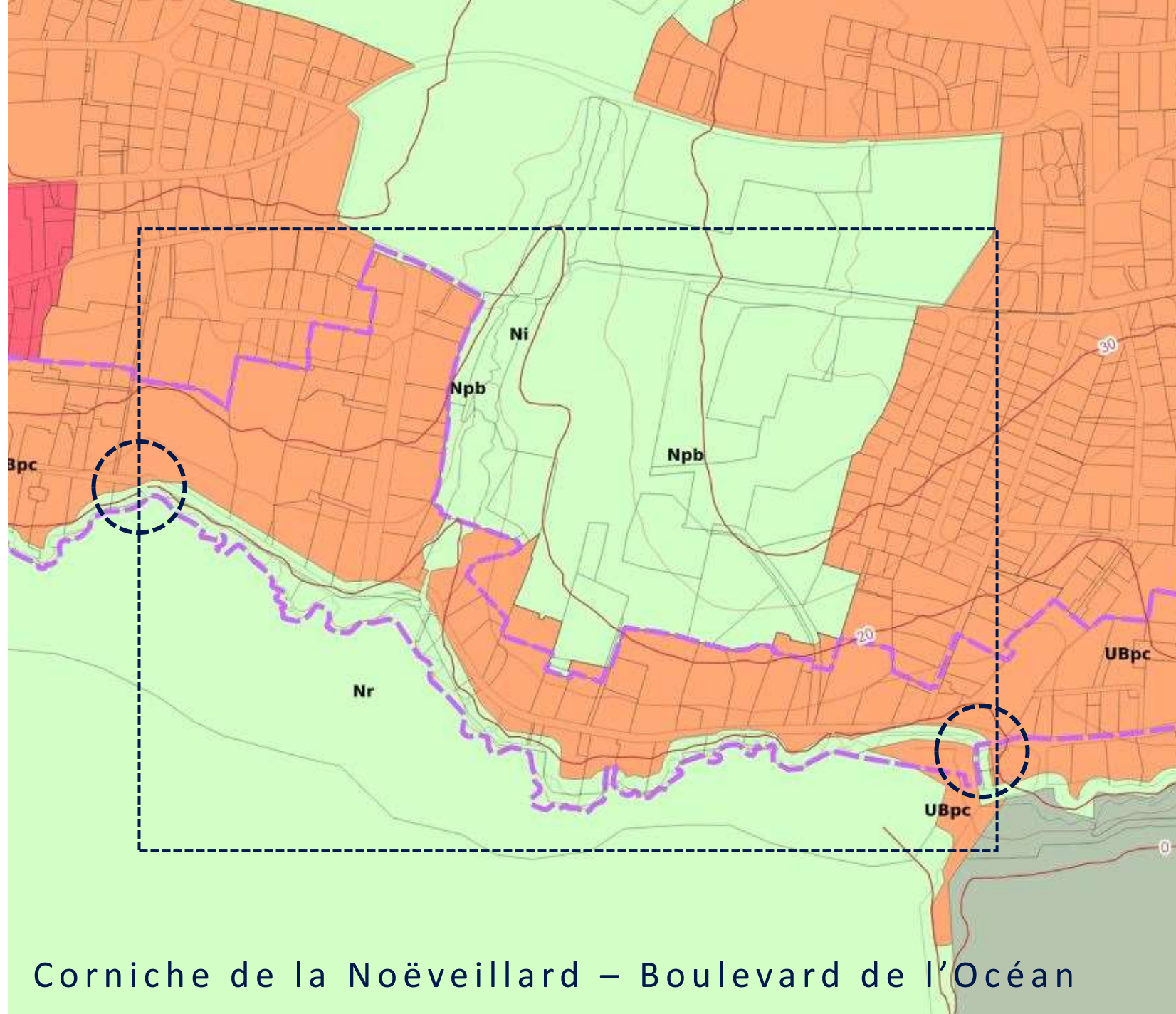


Corniche de Sainte-Marie

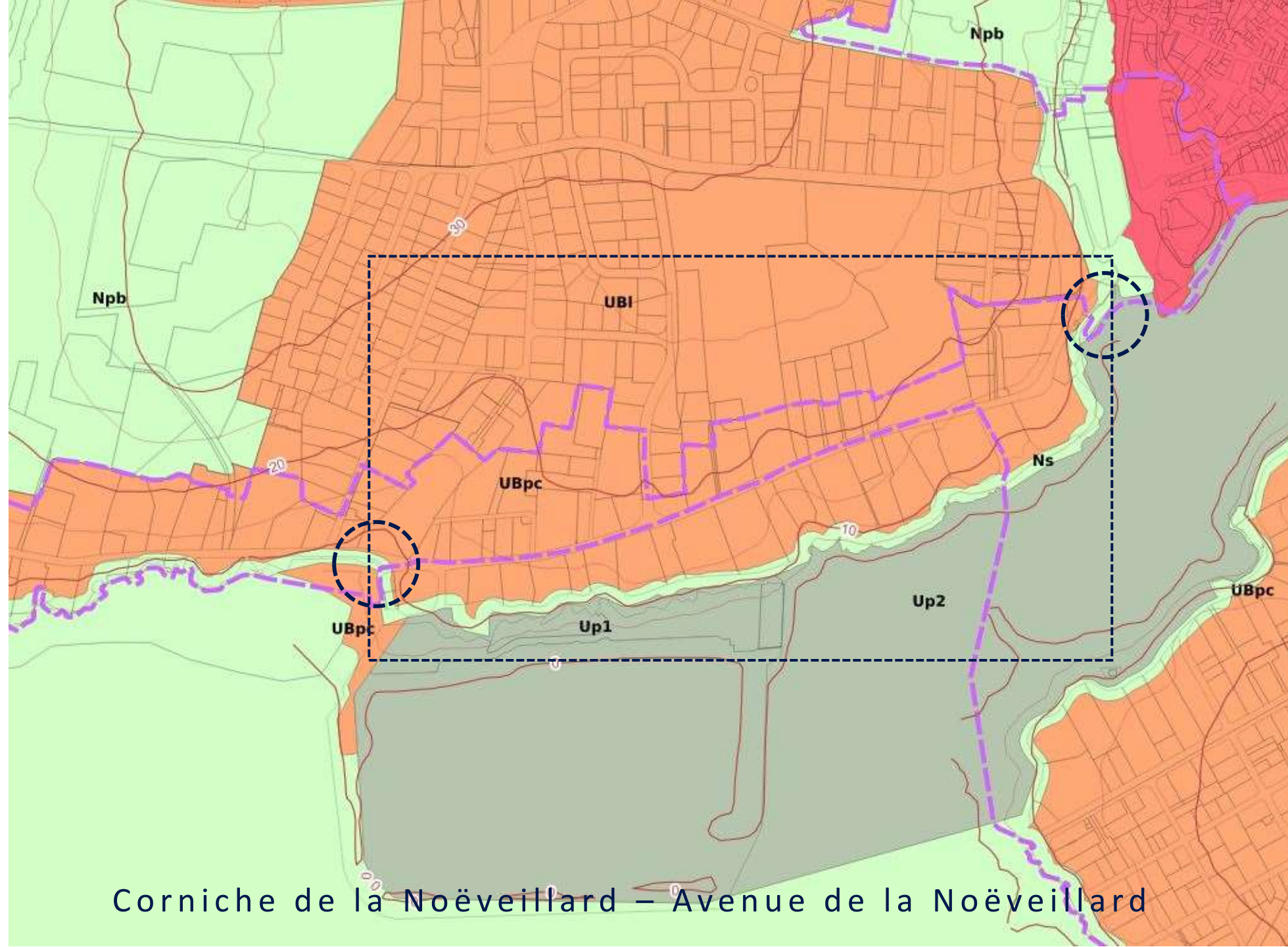


Corniche de Sainte-Marie





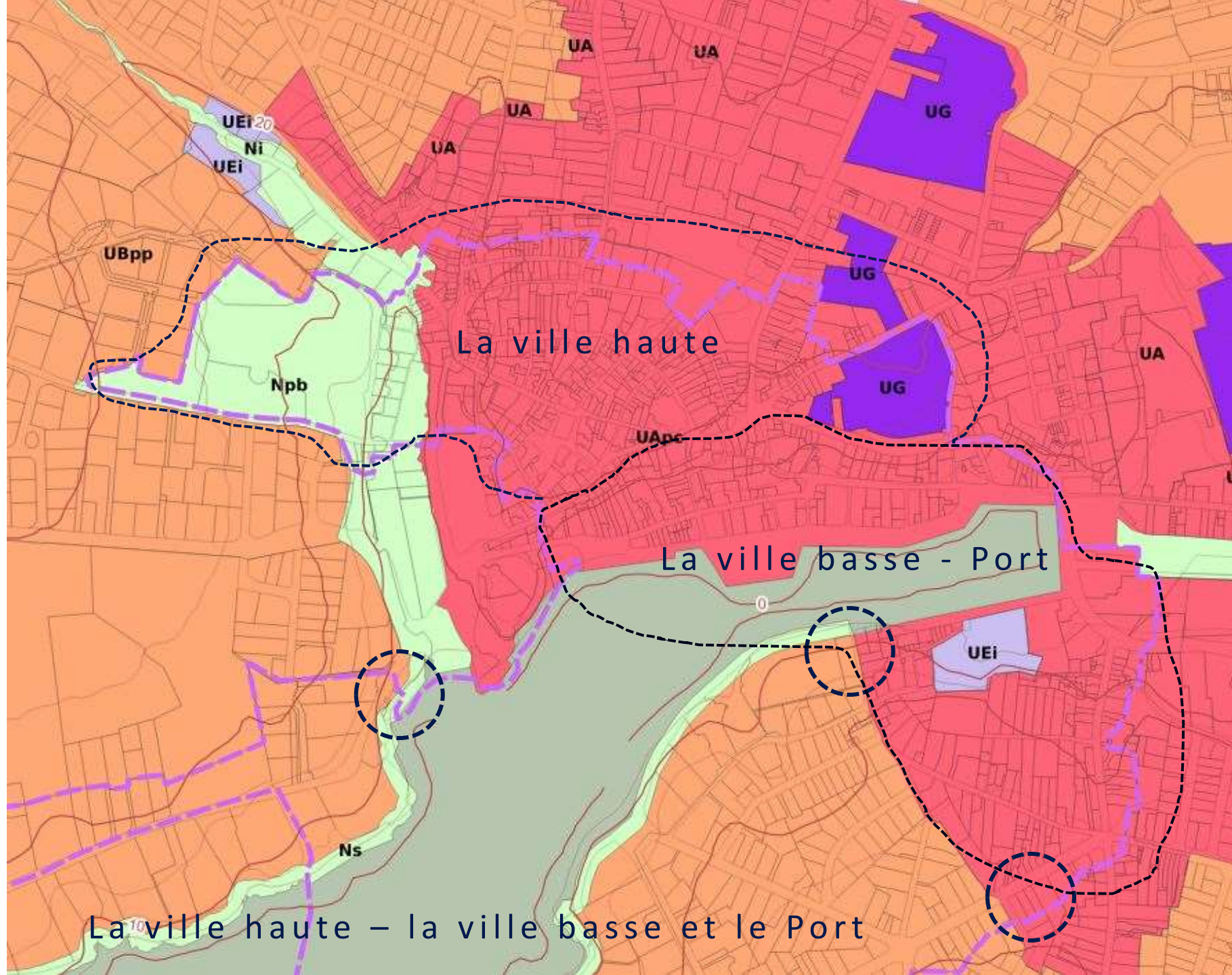
Corniche de la Noëveillard – Boulevard de l'Océan





La Noëveillard

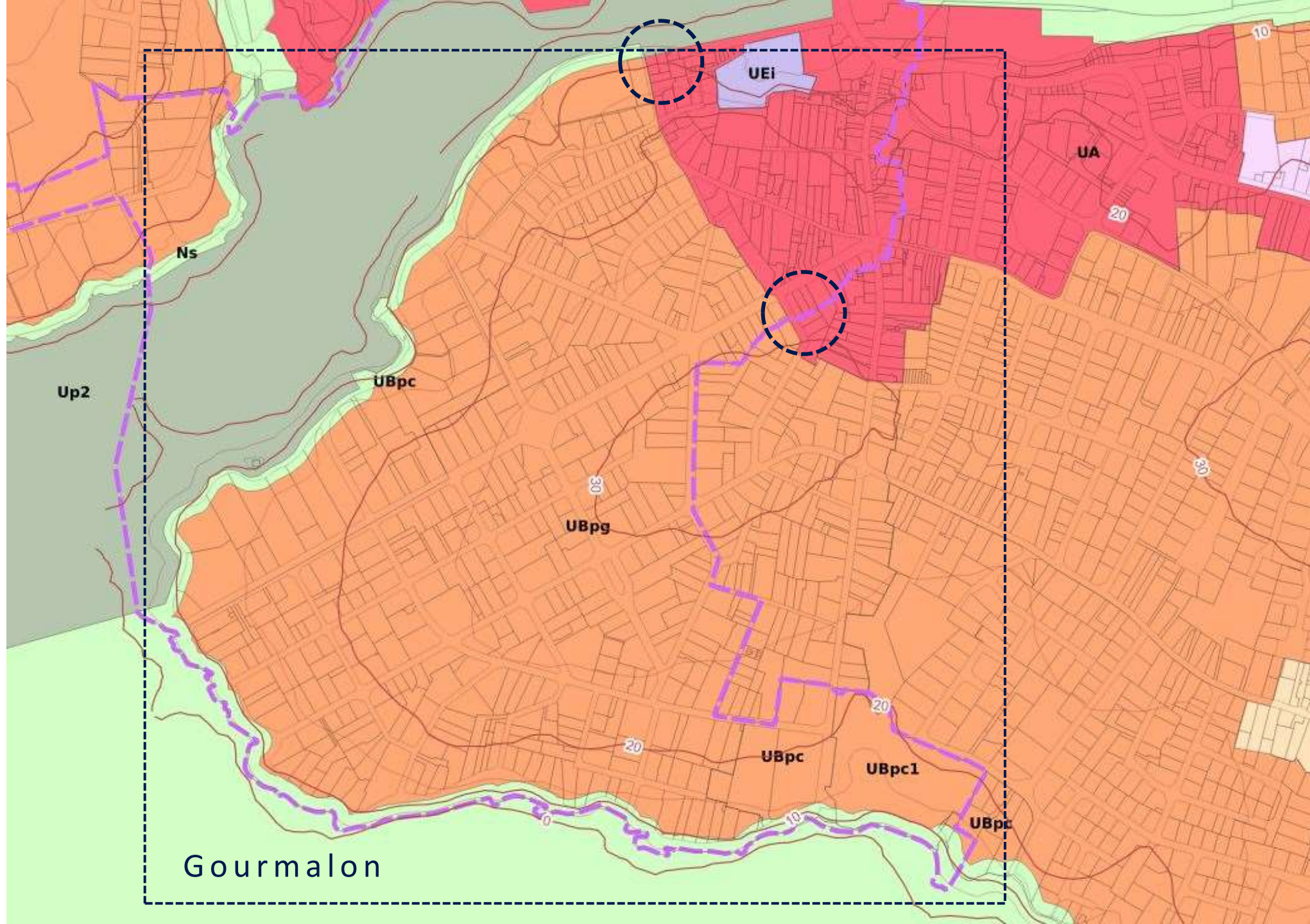






Le centre ancien







Gourmalon

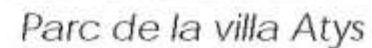


Problématiques et enjeux

[illegible]

[illegible]

- Densification des parcelles
- Diminution du couvert végétal
- Imperméabilisation des sols



Identifier les vues et/ou les jardins et espaces

Légende SPR : Cone de vue

Légende PLU : néant

Légende PVAV : Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur

Remarques :

- Cône de vue et point de vue n'est pas tout à fait la même chose
- Les « cônes de vue vers l'océan », à préserver, pourraient s'appliquer de manière réglementaire, **soit de manière étendue à la totalité du périmètre du SPR, soit par secteurs** (tous sauf ville haute, où on n'en a pas, hors calvaire et terrasse)
- Les « point de vue » cartographiés sont en revanche des lieux stratégiques, permettant des vues pittoresques, des perspectives sur un monument (château par exemple) ou depuis des espaces publics d'intérêt majeur, en articulation entre deux séquences de déambulation, de découverte du patrimoine paysager et plus largement du site de la ville



6 Types ou cas principaux de vues, depuis l'espace public :

1. Vues en vis-à-vis, d'une rive à l'autre du ria
2. Vues en vis-à-vis, d'une rive à l'autre du Cracaud
3. Vues depuis l'espace public sur l'océan, au débouché d'un chemin, d'une séquence, d'un axe (lieux stratégiques d'articulation)
4. Vues sur l'océan à travers les propriétés privées, entre deux constructions, à travers la végétation des jardins
5. Vues vers les jardins en cœur d'îlot (ville haute, jardins de la motte)
6. Vues depuis la mer

À ces situations correspondent des enjeux spécifiques



Identifier les vues et/ou les jardins et espaces

Principaux enjeux 1. Vues en vis-à-vis, d'une rive à l'autre du ria, paysage **secteur de LA VILLE SUR LE PORT (entité urbaine pouvant faire l'objet d'un secteur réglementaire)**

- Préserver l'unité typologique du bâti de versant, à minima les structures d'organisation, montées, ruelles et escaliers
- préserver les repères topographiques et les jardins en arrière plan
- valorisation de la qualité de l'espace public, par les « montées » et des balcons (vues cartographiées)





La ville basse - Port

La ville haute

La « marche »,
jardins et escaliers



Identifier les vues et/ou les jardins et espaces

Principaux enjeux 2. Vues en vis-à-vis, d'une rive à l'autre du Cracaud, **secteur LA VILLE HAUTE entre océan et campagne (entité urbaine pouvant faire l'objet d'un secteur réglementaire)**

- Préserver la végétation et la pleine terre de fond de vallée et de versant, la vallée du Cracaud comme espace de nature en ville (corridor écologique)
- préserver les repères topographiques en arrière plan
- **valorisation de la qualité de l'espace public, par les « montées » et des balcons** (vues cartographiées)



L'entrée du château depuis la vallée du Cracaud, la plage et la sortie du port vers 1845

Source : Archives départementales



Identifier les vues et/ou les jardins et espaces

Principaux enjeux 3. Vues au débouché d'un chemin, d'une séquence, d'un lieu d'intérêt patrimonial (lieux stratégiques, lieux d'articulation), vues axiales sur l'océan, tous secteurs réglementés = vues cartographiées

- Renforcer la qualité de l'espace public, lieu d'arrêt, d'étape, de révélation ou d'interprétation du patrimoine et du site.
- Préserver la qualité des limites de parcelle (et/ou renforcer la présence du végétal)
- préserver les jardins d'angle en bout d'alignement, au débouché de la vue sur l'océan



Vues axiales :

- Préserver la qualité des limites de parcelle (et/ou renforcer la présence du végétal)
- préserver les jardins d'angle en bout d'alignement, au débouché de la vue sur l'océan



Identifier uniquement
les vues emblématiques
(parcours touristiques)



Identifier les vues et/ou les jardins et espaces

Principaux enjeux 4. Vues sur l'océan à travers les parcelles privées, depuis l'espace public principal, **tous secteurs réglementés (frange littorale du PLU) = vues non cartographiées**

Vues entre deux constructions :

- Préserver les vues en bordure littorale, pas de nouvelles constructions (garages ou autres appentis) venant entraver les vues depuis l'espace public
- Favoriser les échappées visuelles dans les dispositifs de clôture (partager la vue autant que possible ou ponctuellement)

Vues à travers la végétation des jardins :

- Préserver les vues en bordure littorale, pas de végétation faisant écran (« mur vert »)
- Favoriser les échappées visuelles à travers la végétation, en favorisant les arbres, plutôt que la végétation arbustive, les transparences (partager la vue autant que possible ou ponctuellement)



Identifier les vues et/ou les jardins et espaces

Principaux enjeux 5. Vues depuis l'espace public sur les cœurs d'îlots, **secteur LA VILLE HAUTE (entité urbaine pouvant faire l'objet d'un secteur réglementaire) = vues non cartographiées**



Identifier les vues et/ou les jardins et espaces

Principaux enjeux 6. Vues depuis la mer, **tous secteurs réglementés (= frange littorale du PLU) = vues non cartographiées**

- Préservation des (grands) arbres et bosquets, « structures paysagères » permanentes des jardins historiques (ville balnéaire). La végétation déborde du domaine et participe à la qualité de l'espace public (ici en bord de mer)



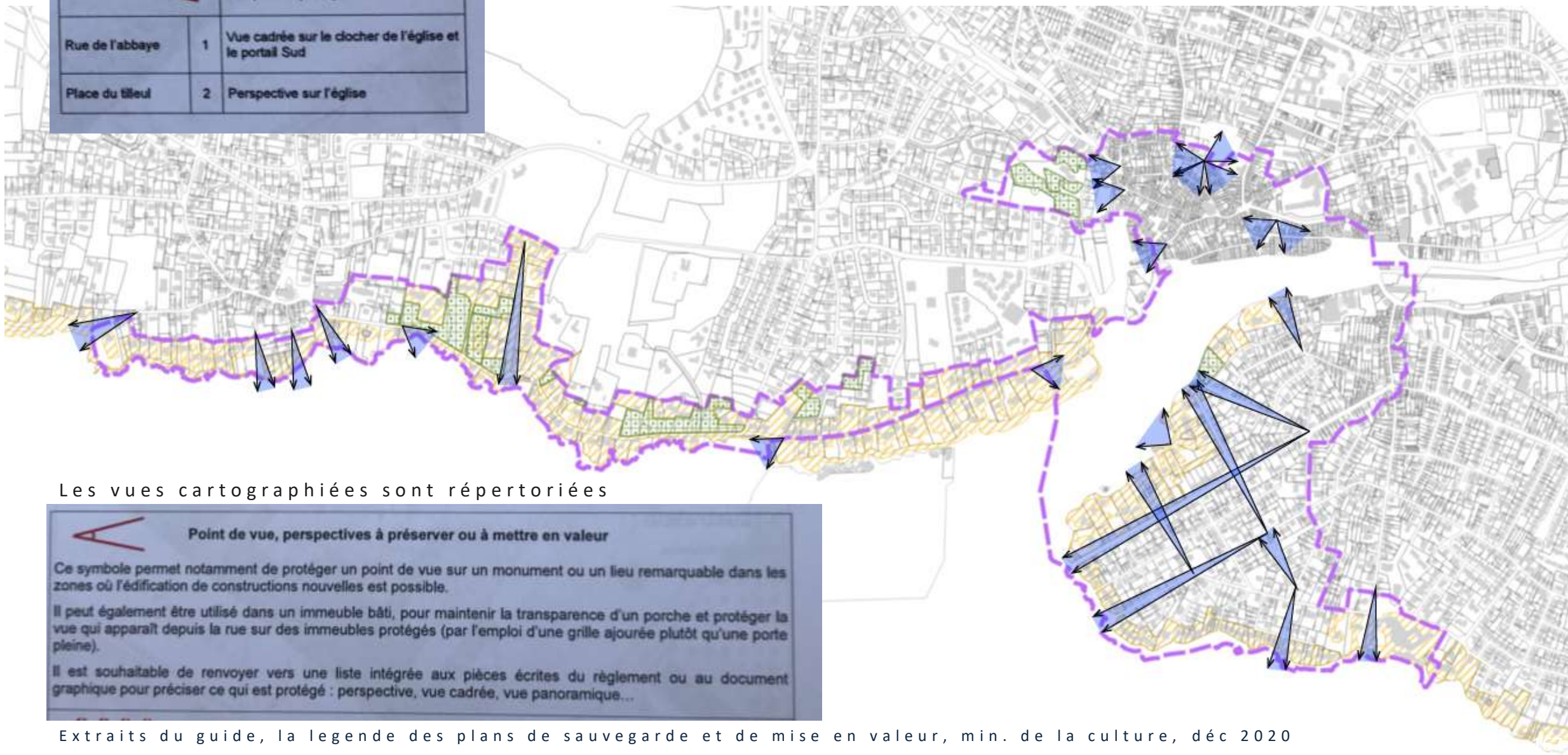
Photos depuis mer ville de Pornic



Identifier les vues et/ou les jardins et espaces

Liste des perspectives protégées :

Localisation		Perspective protégée
Rue de l'abbaye	1	Vue cadrée sur le clocher de l'église et le portail Sud
Place du tilleul	2	Perspective sur l'église



Les vues cartographiées sont répertoriées



Point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur

Ce symbole permet notamment de protéger un point de vue sur un monument ou un lieu remarquable dans les zones où l'édification de constructions nouvelles est possible.

Il peut également être utilisé dans un immeuble bâti, pour maintenir la transparence d'un porche et protéger la vue qui apparaît depuis la rue sur des immeubles protégés (par l'emploi d'une grille ajourée plutôt qu'une porte pleine).

Il est souhaitable de renvoyer vers une liste intégrée aux pièces écrites du règlement ou au document graphique pour préciser ce qui est protégé : perspective, vue cadrée, vue panoramique...

Problématiques globales – paysages et urbanisme

- Densification des parcelles
- Diminution du couvert végétal
- Imperméabilisation des sols



Parc de la villa Calypso



Parc de la villa Atys

- Préservation des (grands) arbres isolés en bord de mer, marqueurs de la qualité paysagère de la ville de Pornic



Photos ville de Pornic



- Banalisation des clôtures



Les couleurs et variations des murs en pierre, colonisés par la végétation



Les murs en pierre progressivement recouverts d'enduit ciment



Les murs en pierre progressivement remplacés



Simulation : ce que devait être ce mur de clôture face à la mer avant sa transformation (photo à droite)...



...Le mur en pierre surmonté d'une clôture en panneaux de béton, aujourd'hui



Jonction panneaux de béton et colonnades en pierre calcaire



Simulation : évolution des clôtures sur une venelle ; remplacement du portail en fer forgé par un portail en PVC, remplacement de la haie par une clôture



- Dégradation des formes et structures végétales



- Dégradation des formes et structures végétales



X

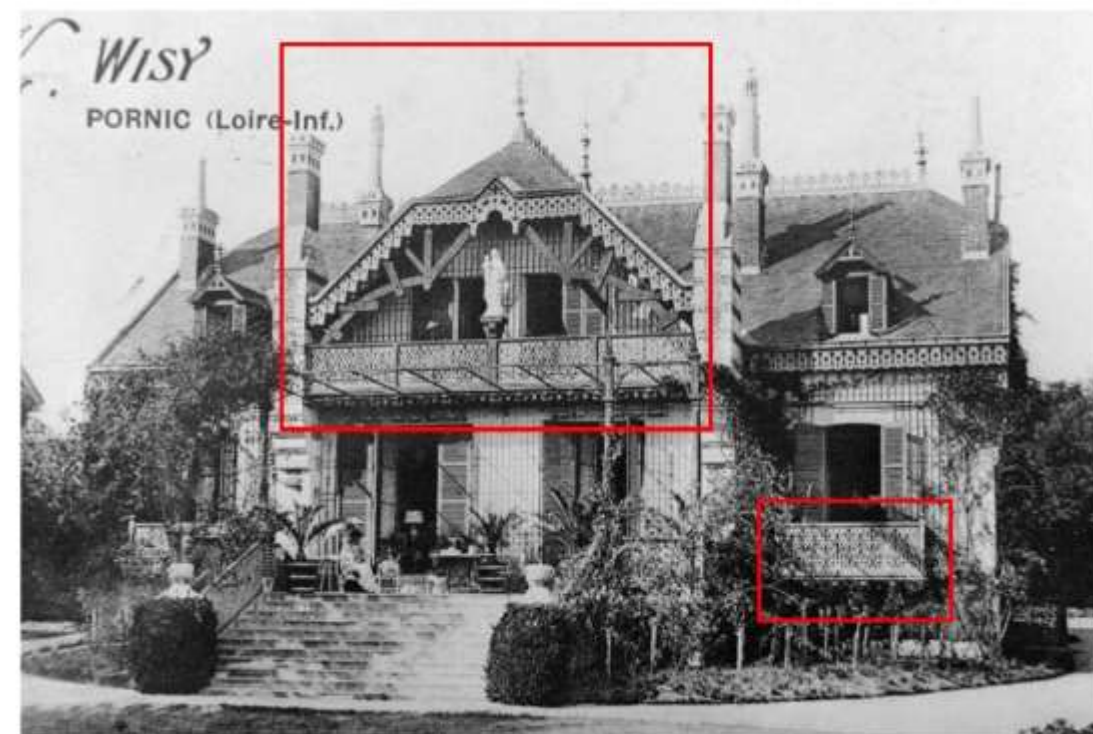
- Préservation de la campagne en ville (Ste Marie)



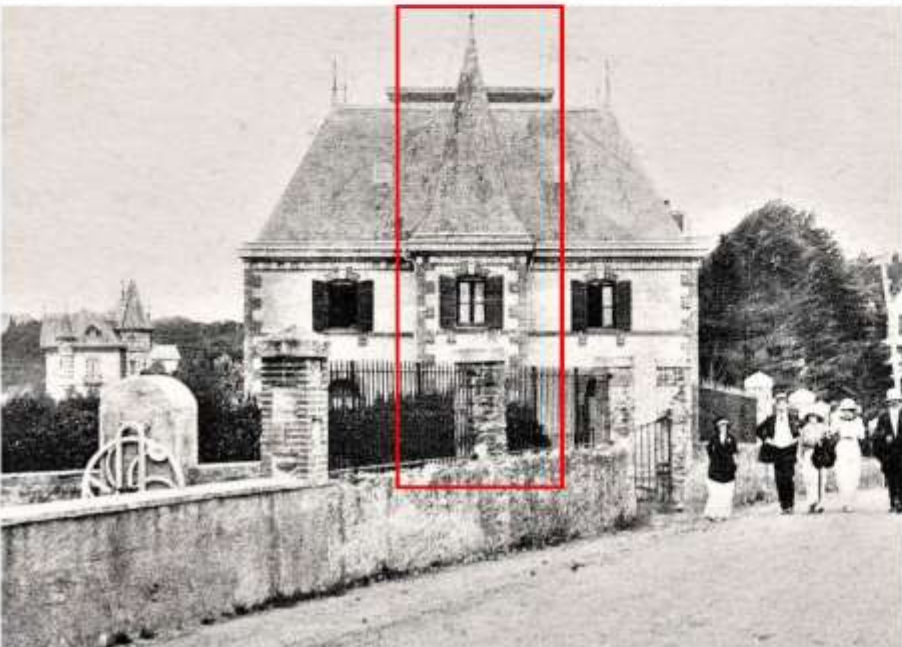
- Banalisation du bâti par des interventions inadaptées



- Perte des éléments caractéristiques du bâti (modénature, décor...)



254 - Ste-MARIE, près Pernic (L.-Inf.) - La P



Problématiques globales

Problématiques

→ Enjeux

→ Prescriptions
Recommandations

URBAINES ET PAYSAGERES :

- Diminution du couvert végétal.
- Imperméabilisation des sols.

BATI :

- Banalisation bâti par des interventions inadaptées (erreurs de restauration)
- Perte des éléments caractéristiques du bâti, effacement des spécificités.
- Banalisation des clôtures : surélévations, matériaux inadaptés, portails...

PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER :

- Préserver le couvert végétal.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

PATRIMOINE BATI :

- Conserver les **spécificités du patrimoine bâti** dans toutes ses composantes (composition architecturale, matériaux, décors...)
- Restaurer le patrimoine bâti dans une **mise en oeuvre traditionnelle**, en concordance avec le programme d'origine et l'époque du bâti.
- Eviter la **banalisation de l'architecture** par des interventions inadaptées
- Inscrire une **qualité architecturale** en adéquation avec le tissu urbain constitué, de manière à assurer la meilleure transition avec l'existant.
- Accompagner le renouvellement urbain ponctuel et les **nouvelles constructions** de manière à garantir une adéquation au caractère identitaire de chaque secteur.
- Préserver **les clôtures** (gabarit, matériaux, portails...)

Règlement graphique (inventaire et zonage) :

- Identifier des secteurs homogènes
- Identifier tous les éléments d'intérêt
- Identifier les arbres, parcs et jardins

Règlement écrit :

- Restaurer et restituer le bâti ancien
- Entretenir les clôtures
- Matériaux des constructions neuves et extensions

Recommandations :

- Limiter les sols imperméables.
- "Ménager" les espaces publics : simplicité des matériaux, limiter le mobilier urbain au minimum...



Calendrier

Dates des prochaines CLSPR



- 
- CLSPR n°3 : lundi 24 juin 2024 (14h – 16h)

PORNIC _ Grande salle du Relais Saint-Gilles

- 
- CLSPR n°4 : mardi 22 octobre 2024 (14h – 16h)

PORNIC _ Grande salle du Relais Saint-Gilles



Merci.